Tableau 1A

MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR

RMR DE CALGARY - JANVIER 2005

	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
Secteur	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/ 2004
Airdrie	33	31	2	16	0	51	38	34,21
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Calgary	**401**	**526**	**42**	**97**	**207**	**747**	**682**	**9,53**
Chestermere Lake	23	24	0	5	0	28	30	-6,67
Cochrane	5	11	0	0	0	5	11	-54,55
Crossfield	0	2	0	0	0	0	2	**
Irricana	0	0	2	0	0	2	4	-50,00
Dm de Rockyview	33	18	8	0	0	41	18	**
Total	**495**	**612**	**54**	**118**	**207**	**874**	**785**	**11,34**

Tableau 1B

MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR

RMR DE CALGARY - CUMUL ANNUEL AU 31 JANVIER

	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
Secteur	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/ 2004
Airdrie	33	31	2	16	0	51	38	34,21
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Calgary	**401**	**526**	**42**	**97**	**207**	**747**	**682**	**9,53**
Chestermere Lake	23	24	0	5	0	28	30	-6,67
Cochrane	5	11	0	0	0	5	11	-54,55
Crossfield	0	2	0	0	0	0	2	**
Irricana	0	0	2	0	0	2	4	-50,00
Dm de Rockyview	33	18	8	0	0	41	18	**
Total	**495**	**612**	**54**	**118**	**207**	**874**	**785**	**11,34**

** Indique une variation de 100 % ou plus.

ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.
Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Richard Corriveau au service d'analyse de marché. Tél. : (403) 515-3005 Téléc. : (403) 515-3036.

Tableau 2A

LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR

RMR DE CALGARY - JANVIER 2005

	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
Secteur	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/ 2004
Airdrie	49	43	2	6	0	57	62	-8,06
Beiseker	1	0	0	0	0	1	4	-75,00
Ville de Calgary	**509**	**507**	**58**	**26**	**145**	**738**	**943**	**-21,74**
Chestermere Lake	39	34	2	0	0	41	38	7,89
Cochrane	7	5	4	0	0	11	28	-60,71
Crossfield	3	0	4	0	0	7	4	75,00
Irricana	0	3	0	0	0	0	3	**
Dm de Rockyview	23	23	4	0	0	27	37	-27,03
Total	**631**	**615**	**74**	**32**	**145**	**882**	**1 119**	**-21,18**

Tableau 2B

LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR

RMR DE CALGARY - CUMUL ANNUEL AU 31 JANVIER

	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
Secteur	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/ 2004
Airdrie	49	43	2	6	0	57	62	-8,06
Beiseker	1	0	0	0	0	1	4	-75,00
Ville de Calgary	**509**	**507**	**58**	**26**	**145**	**738**	**943**	**-21,74**
Chestermere Lake	39	34	2	0	0	41	38	7,89
Cochrane	7	5	4	0	0	11	28	-60,71
Crossfield	3	0	4	0	0	7	4	75,00
Irricana	0	3	0	0	0	0	3	**
Dm de Rockyview	23	23	4	0	0	27	37	-27,03
Total	**631**	**615**	**74**	**32**	**145**	**882**	**1 119**	**-21,18**

** Indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité. ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société. ©2005 Tous droits réservés.

Tableau 3

SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR DE CALGARY

Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total
	En propriété absolue			En copropriété		D'init. priv.		Aidés		
	Log. ind.[1]	Jum.[1]	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
Mises en chantier										
Janvier 2005	495	54	0	118	207	0	0	0	0	874
Janvier 2004	612	50	0	62	61	0	0	0	0	785
Cumul fin janvier 2005	495	54	0	118	207	0	0	0	0	874
Cumul fin janvier 2004	612	50	0	62	61	0	0	0	0	785
Logements en construction										
Janvier 2005	3 326	628	20	705	4 031	0	332	0	132	9 174
Janvier 2004	3 523	524	27	762	2 759	0	237	0	0	7 832
Logements achevés										
Janvier 2005	631	74	0	32	145	0	0	0	0	882
Janvier 2004	615	80	4	153	263	0	4	0	0	1 119
Cumul fin janvier 2005	631	74	0	32	145	0	0	0	0	882
Cumul fin janvier 2004	615	80	4	153	263	0	4	0	0	1 119
Logements achevés et inoccupés										
Janvier 2005	741	217	0	95	185	0	107	0	0	1 345
Janvier 2004	708	119	2	122	205	2	60	0	0	1 218
Offre totale [2]										
Janvier 2005	4 067	845	20	800	4 216	0	439	0	132	10 519
Janvier 2004	4 231	643	29	884	2 964	2	297	0	0	9 050
Logements écoulés										
Janvier 2005	596	50	0	49	138	0	15	0	0	848
Janvier 2004	626	83	3	137	261	2	11	0	0	1 123
Cumul fin janvier 2005	596	50	0	49	138	0	15	0	0	848
Cumul fin janvier 2004	626	83	3	137	261	2	11	0	0	1 123
Moyenne de 3 mois	702	60	1	81	252	0	8	0	0	1 104
Moyenne de 12 mois	690	61	3	88	196	1	16	0	0	1 055

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.
2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés

Vous avez besoin de plus de renseignements?

Tableaux supplémentaires sur le marché locatif

Obtenez des données détaillées...

- taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers
- loyers selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement et le nombre d'étages
- logements inoccupés et univers total selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers

... et plus encore! DISPONIBLES DÈS MAINTENANT!

Composez le **(403) 515-3006**

ACTUALITÉS HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

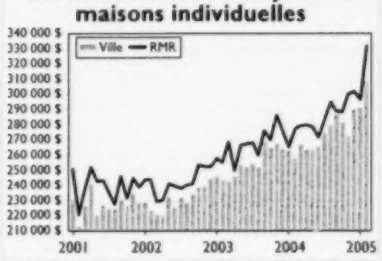
Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.cmhc.ca

Construction résidentielle ralentie par une baisse d'activité dans le segment des logements collectifs

En février, 1 045 habitations ont été mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, contre 1 271 à pareil mois l'an dernier, ce qui représente un recul de 18 %. Le redressement appréciable du segment des logements individuels n'a pas suffi à compenser le repli d'activité observé du côté des collectifs.

Après avoir enregistré une baisse de production de 19 % en janvier, les constructeurs de maisons individuelles ont réalisé une performance impressionnante en février. Ils ont commencé 617 habitations de ce type, soit 14 % de plus qu'en février 2004. Pour le deuxième mois d'affilée, les conditions climatiques ont influé sur le volume des mises en chantier de maisons individuelles. Les températures glaciales qui ont sévi durant les deux premières semaines de l'année ont sérieusement perturbé la construction de logements individuels en janvier. Le temps clément que nous connaissons depuis a permis aux entrepreneurs de rattraper le temps perdu. Le cumul annuel des mises en chantier dans ce segment du marché s'élève maintenant à 1 112, nombre de 4 % inférieur au résultat correspondant de 2004. Bien que la majorité des centres qui composent la RMR présentent un déficit à ce chapitre, certains autres affichent de fortes hausses. Dans le district municipal de Rockyview et à Chestermere Lake par exemple, les mises en chantier de maisons individuelles ont été respectivement de 94 et 19 % plus nombreuses en janvier et février qu'au cours des deux premiers mois de 2004.

Prix d'écoulement moyen des maisons individuelles



Au total, 446 maisons individuelles ont trouvé preneur en février, ce qui représente le plus faible volume d'écoulement en presque quatre ans. Bien que cela puisse de prime abord susciter l'inquiétude des constructeurs, il est à noter que cette réduction tient au petit nombre d'achèvements. Seulement 443 logements ont été terminés en février, probablement à cause du temps froid. Comme il s'est écoulé plus de maisons individuelles qu'il s'en est achevé, les stocks se sont amenuisés en regard de janvier, même si ce n'est que de trois unités. Fin février, 738 maisons étaient achevées et non écoulées, soit seulement 1 % de plus qu'un an auparavant. On peut attribuer cette progression à celle de 8 % qu'ont connue les logements-témoins, dont le nombre a atteint 461 en février.

Le prix de vente moyen des maisons individuelles s'est chiffré à 332 131 $ en février dans la RMR de Calgary, du jamais vu. Ce niveau dépasse de loin le précédent record de 301 713 $ établi en décembre 2004. Bien que les prix aient augmenté sous l'effet de l'accroissement des coûts de construction depuis quelque temps, le bond qu'a fait le prix moyen en février est en grande partie attribuable au nombre démesurément élevé de logements vendus à fort prix. Par exemple, 52 maisons individuelles ont été écoulées dans le district municipal de Rockyview, à un prix moyen de 524 148 $.

Dans la catégorie des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), les niveaux de production ont chuté après avoir fait des gains remarquables en janvier. Les mises en chantier ont été au nombre de 428 en février, ce qui représente une régression de 41 % par rapport au même mois en 2004. Voilà qui met en évidence la variabilité du segment des collectifs. En janvier, la construction avait bondi de 120 % en glissement annuel. À cause du ralentissement survenu en février, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs accuse actuellement un retard de 10 %.

CALGARY
FÉVRIER 2005

Sommaire :

ANALYSE

1 **Construction résidentielle ralentie par une baisse d'activité dans le segment des logements collectifs**

TABLEAUX STATISTIQUES

2 **Mises en chantier par secteur**
RMR de Calgary

3 **Logements achevés par secteur**
RMR de Calgary

4 **Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation**
RMR de Calgary

Depuis le début de 2005, 807 habitations de ce type ont été commencées, contre 901 pendant les deux premiers mois de 2004. Nos données sur les permis de construire donnent à penser que l'activité se modérera dans les mois à venir. En décembre et en janvier, les autorisations données pour la construction de logements collectifs étaient respectivement de 42 et 82 % moins nombreuses qu'aux mois correspondants de l'année précédente.

Il s'est achevé 406 logements collectifs en février, total le plus élevé des trois derniers mois. Il est fort probable que la cadence d'écoulement continue de s'accélérer au cours des prochains mois. Fin février, 5 870 unités étaient en construction, ce qui représente une augmentation de 30 % par rapport à février 2004 et un sommet sans précédent depuis 22 ans. Même si le nombre d'achèvements s'est accru, le nombre de logements ayant trouvé preneur a été comparativement plus faible (359). Par conséquent, les stocks d'habitations collectives ont pris de l'ampleur et comptent maintenant 651 unités. Il s'agit d'un pic inégalé depuis février 2004, époque où 655 logements étaient inoccupés. Les stocks de collectifs n'avaient pas été aussi garnis depuis août 2001, si l'on ne tient pas compte du mois de février 2004.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Tableau 1A

MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR

RMR DE CALGARY - FÉVRIER 2005

	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
Secteur	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/ 2004
Airdrie	19	28	0	8	0	27	54	-50,00
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Calgary	**534**	**475**	**22**	**80**	**304**	**940**	**1 167**	**-19,45**
Chestermere Lake	21	13	2	8	0	31	19	63,16
Cochrane	5	9	0	0	0	5	11	-54,55
Crossfield	1	0	0	0	0	1	0	**
Irricana	0	0	0	0	0	0	0	**
Dm de Rockyview	37	18	4	0	0	41	20	**
Total	**617**	**543**	**28**	**96**	**304**	**1 045**	**1 271**	**-17,78**

Tableau 1B

MISES EN CHANTIER PAR SECTEUR

RMR DE CALGARY - CUMUL ANNUEL AU 28 FÉVRIER

	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
Secteur	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/ 2004
Airdrie	52	59	2	24	0	78	92	-15,22
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Calgary	**935**	**1 001**	**64**	**177**	**511**	**1 687**	**1 849**	**-8,76**
Chestermere Lake	44	37	2	13	0	59	49	20,41
Cochrane	10	20	0	0	0	10	22	-54,55
Crossfield	1	2	0	0	0	1	2	-50,00
Irricana	0	0	2	0	0	2	4	-50,00
Dm de Rockyview	70	36	12	0	0	82	38	**
Total	**1 112**	**1 155**	**82**	**214**	**511**	**1 919**	**2 056**	**-6,66**

** Indique une variation de 100 % ou plus.

ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.
Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Richard Corriveau au service d'analyse de marché. Tél. : (403) 515-3005 Téléc. : (403) 515-3036.

Tableau 2A

LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR

RMR DE CALGARY - FÉVRIER 2005

	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
Secteur	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/ 2004
Airdrie	19	35	2	6	0	27	42	-35,71
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Calgary	**335**	**488**	**70**	**92**	**218**	**715**	**1 005**	**-28,86**
Chestermere Lake	23	14	4	0	0	27	22	22,73
Cochrane	11	6	0	0	0	11	6	83,33
Crossfield	1	1	0	0	0	1	1	0,00
Irricana	1	0	0	4	0	5	0	**
Dm de Rockyview	53	32	10	0	0	63	34	85,29
Total	**443**	**576**	**86**	**102**	**218**	**849**	**1 110**	**-23,51**

Tableau 2B

LOGEMENTS ACHEVÉS PAR SECTEUR

RMR DE CALGARY - CUMUL ANNUEL AU 28 FÉVRIER

	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
Secteur	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/ 2004
Airdrie	68	78	4	12	0	84	104	-19,23
Beiseker	1	0	0	0	0	1	4	-75,00
Ville de Calgary	**844**	**995**	**128**	**118**	**363**	**1 453**	**1 948**	**-25,41**
Chestermere Lake	62	48	6	0	0	68	60	13,33
Cochrane	18	11	4	0	0	22	34	-35,29
Crossfield	4	1	4	0	0	8	5	60,00
Irricana	1	3	0	4	0	5	3	66,67
Dm de Rockyview	76	55	14	0	0	90	71	26,76
Total	**1 074**	**1 191**	**160**	**134**	**363**	**1 731**	**2 229**	**-22,34**

** Indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité. ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société. ©2005 Tous droits réservés.

Tableau 3

SOMMAIRE DE L'ACTIVITÉ SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR DE CALGARY

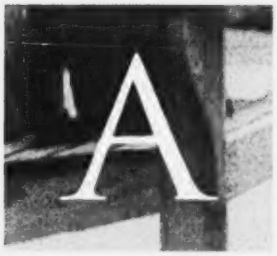
Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total
	En propriété absolue			En copropriété		D'init. priv.		Aidés		
	Log. ind.[1]	Jum.[1]	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
Mises en chantier										
Février 2005	617	28	0	96	304	0	0	0	0	1 045
Février 2004	543	68	0	90	334	0	104	0	132	1 271
Cumul fin février 2005	1 112	82	0	214	511	0	0	0	0	1 919
Cumul fin février 2004	1 155	118	0	152	395	0	104	0	132	2 056
Logements en construction										
Février 2005	3 500	570	20	699	4 117	0	332	0	132	9 370
Février 2004	3 490	538	20	800	2 910	0	105	0	132	7 995
Logements achevés										
Février 2005	443	86	0	102	218	0	0	0	0	849
Février 2004	576	56	7	52	183	0	236	0	0	1 110
Cumul fin février 2005	1 074	160	0	134	363	0	0	0	0	1 731
Cumul fin février 2004	1 191	136	11	205	446	0	240	0	0	2 229
Logements achevés et inoccupés										
Février 2005	738	235	0	97	213	0	106	0	0	1 389
Février 2004	731	116	2	104	199	1	233	0	0	1 386
Offre totale [2]										
Février 2005	4 238	805	20	796	4 330	0	438	0	132	10 759
Février 2004	4 221	654	22	904	3 109	1	338	0	132	9 381
Logements écoulés										
Février 2005	446	68	0	100	190	0	1	0	0	805
Février 2004	553	59	7	70	189	1	63	0	0	942
Cumul fin février 2005	1 042	118	0	149	328	0	16	0	0	1 653
Cumul fin février 2004	1 179	142	10	207	450	3	74	0	0	2 065
Moyenne de 3 mois	596	59	0	84	149	0	6	0	0	894
Moyenne de 12 mois	681	61	2	91	197	1	11	0	0	1 044

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.
2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés

TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyses et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au **(403) 515-3006**



ACTUALITÉS HABITATION

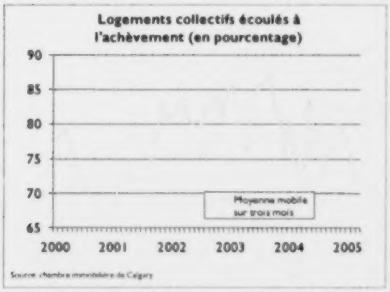
Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Construction résidentielle ralentie par une baisse d'activité dans le segment des logements collectifs

En mars, pour le deuxième mois d'affilée, la construction résidentielle a été ralentie dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary parce que les constructeurs d'habitations ont commencé moins de logements collectifs qu'à la même période l'an dernier. Ceux-ci ont mis en chantier 992 logements (individuels et collectifs) en mars, soit 17 % de moins qu'au même mois un an plus tôt. Au cours des trois premiers mois de 2005, ils ont commencé 2 911 habitations dans la RMR de Calgary – un niveau d'activité de 11 % inférieur à celui affiché au premier trimestre de 2004.

Alors qu'ils avaient enregistré un gain de production impressionnant (de 14 %) d'une année à l'autre en février, les constructeurs de maisons individuelles de la région ont augmenté leur production de 3 % en mars 2005 par rapport à mars 2004, pour un total de 667 mises en chantier. Ce niveau d'activité – également atteint en mars 2002 - est le plus haut que les constructeurs de maisons individuelles de la RMR de Calgary aient enregistré en mars au cours des sept dernières années. Dans ce segment du marché, le cumul annuel des mises en chantier s'élève maintenant à 1 779, ce qui représente un retard de moins de 2 % sur le chiffre affiché à la même date en 2004. Les constructeurs signalent des ventes exceptionnelles depuis quelques mois, ce qui donne à penser que la cadence des mises en chantier de logements individuels dépassera, au cours des mois qui viennent, celle observée à la même période en 2004. Cette hypothèse est notamment appuyée par le volume élevé des permis de construire accordés en mars pour des maisons individuelles dans la ville de Calgary : il y en a eu 735 – un sommet mensuel qui ne s'était pas vu depuis août 2002 et qui dépasse de presque 10 % le volume qui avait été recensé à la même période en 2004.



En mars, 407 maisons individuelles ont été achevées, ce qui représente le plus faible volume des achèvements en sept ans. À la fin du premier trimestre, le nombre de logements achevés accusait un retard de 15 % par rapport à celui affiché à la même date l'an dernier, car le temps exceptionnellement froid du début de l'année a ralenti la production. Puisque peu de maisons individuelles ont été achevées, le volume des maisons écoulées a également été faible en mars, soit de 417. Bien que ce chiffre puisse paraître bas, il ne devrait pas inquiéter le marché étant donné que le rythme d'écoulement a été supérieur au rythme d'achèvement. Il y avait 10 maisons de moins en stock à la fin de mars 2005 qu'à la fin de mars 2004, soit un total de 728 maisons individuelles achevées et non écoulées; c'est 5 % de moins qu'à la même date un an plus tôt. Cette baisse des stocks tient au fait que le nombre de maisons bâties sans commande a fléchi; il s'est fixé à 279 au 31 mars 2005, en baisse de 14 % par rapport à ce qu'il était à la fin de mars 2004.

Le rythme de construction des logements collectifs, qui avait chuté de 41 % d'une année à l'autre, en février, a subi une baisse comparable, en mars. Les constructeurs ont mis en chantier 325 logements collectifs – jumelés, maisons en rangées et appartements – en mars 2005, contre 548 en mars un an auparavant. À la fin de mars, le cumul annuel des mises en chantier d'habitations se chiffrait à 1 132, ce qui représente un retard de 22 % sur le résultat affiché au 31 mars 2004. Le ralentissement de la construction résidentielle tient peut-être au fait que les constructeurs veulent éviter un

CALGARY

MARS 2005

Sommaire :

ANALYSE

1 Construction résidentielle ralentie par une baisse d'activité dans le segment des logements collectifs

TABLEAUX STATISTIQUES

3 Mises en chantier par secteur
RMR de Calgary

4 Logements achevés par secteur
RMR de Calgary

5 Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation
RMR de Calgary

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

accroissement des stocks. Toutefois, cette baisse d'activité n'est fort probablement qu'une brève accalmie, car les mises en chantier prévues sont amplement suffisantes pour entraîner une hausse d'activité dans le segment des collectifs au cours des prochains mois. Même si le volume des permis de construire délivrés à l'égard de logements collectifs au cours du premier trimestre est en baisse de 57 % par rapport à ce qu'il était à la même période l'an dernier, il faut savoir que les constructeurs n'ont pas encore mis en chantier la totalité des 6 249 habitations pour lesquelles des permis de construire ont été délivrés en 2004.

Alors qu'en 2004, un accroissement des mises en chantier avait été observé pour tous les types de logements collectifs, au premier trimestre de 2005, l'activité ne s'est intensifiée que du côté des maisons en rangée. Après avoir ralenti de 27 % entre 2003 et 2004, les mises en chantier de ce type d'habitation ont fait un bond de 36 % au premier trimestre de 2005 par rapport au premier trimestre de 2004. À l'inverse, la construction de jumelés et d'appartements a fléchi : après avoir monté de 15 %, du côté des jumelés, et de 29 %, du côté des appartements, en 2004, le rythme des mises en chantier a baissé de 17 %, du côté des jumelés, et de 34 %, du côté des appartements, au premier trimestre de 2005.

Au total, 264 logements collectifs ont été achevés en mars; c'est 17 % de plus qu'au même mois en 2004. Par contre, leur écoulement n'a pas été aussi rapide que celui des maisons individuelles. Seulement 246 logements collectifs ont été écoulés en mars – un total mensuel qui n'avait pas été aussi bas depuis presque deux ans. On peut s'attendre à une recrudescence du rythme d'écoulement des collectifs au cours des prochains mois. En effet, comme le nombre de logements en construction a atteint en mars un sommet qui ne s'était pas vu depuis 22 ans (5 931), un grand nombre de logements seront bientôt achevés, si bien que le volume de logements écoulés montera. Toutefois, il sera difficile d'éviter un accroissement des stocks, car il semble que le pourcentage de logements collectifs écoulés à l'achèvement soit à la baisse. En mars, ce pourcentage n'était que de 66 % – le plus bas des 13 derniers mois.

Les ventes S.I.A.® atteignent un sommet record

Après trois mois écoulés en 2005, on semble en voie d'établir un nouveau record des ventes d'habitations à la chambre immobilière de Calgary. Au cours du trimestre, 6 810 logements ont été vendus par son intermédiaire, soit 9 % de plus qu'à la même période en 2004. S'il est vrai que la forte croissance de l'emploi chez les 25 à 44 ans et l'amélioration du bilan migratoire sont des facteurs qui stimulent la demande, c'est surtout la persistance des bas taux hypothécaires qui soutient la solidité générale du marché. Selon des données non scientifiques, la fébrilité des acheteurs – qui se hâtent d'acheter une habitation avant que les taux hypothécaires montent et que les prix soient encore plus élevés – contribue également à alimenter la demande. Par ailleurs, les ventes de logements de construction récente ont elles aussi fait monter le volume total des ventes. À la fin de mars, le cumul annuel des ventes de maisons individuelles s'élevait à 5 007, ce qui représente une avance de 8 % sur le total affiché pour le premier trimestre de 2004. Dans le segment des copropriétés, les ventes ont encore plus augmenté, soit de 13 %, pour se fixer à 1 803 à la fin du premier trimestre de 2005.

À l'heure actuelle, la SCHL classe le marché de Calgary parmi les marchés équilibrés; cependant, le rapport ventes-nouvelles inscriptions tend à se déplacer rapidement vers la zone des marchés favorables aux vendeurs. En moyenne, depuis le début de l'année, le nombre d'inscriptions courantes est de 9 % inférieur à ce qu'il était à la même date en 2004. Puisque les ventes atteignent des sommets records, le rapport ventes-inscriptions courantes a monté en flèche, passant de 32 %, en janvier, à 53 %, en mars. Cette tendance étant très récente, il est trop tôt pour affirmer que le marché est généralement très favorable aux vendeurs. Néanmoins, si ces conditions et la solide hausse des prix se maintiennent au cours des mois qui viennent, la situation des vendeurs sera meilleure qu'elle ne l'a été au cours des 24 derniers mois.

Sur le marché de la revente, les prix ont augmenté de 11 %, d'une année à l'autre, depuis le début de l'année – autre signe que le marché est favorable aux vendeurs. Le prix moyen des copropriétés s'est établi à 179 160 $ au premier trimestre de 2005, ce qui est de 9 % supérieur au prix moyen affiché pour la même période en 2004. Le prix des maisons individuelles a bondi de 12 % au premier trimestre, pour atteindre 268 779 $. On pourrait soutenir que l'accroissement global du prix des maisons individuelles est surévalué, en raison du grand nombre de transactions qui se sont conclues à un prix très élevé. En effet, 48 maisons individuelles de plus de 900 000 $ ont été vendues pendant le premier trimestre de 2005, alors qu'il n'y en avait eu que 16 au même trimestre en 2004.

Création d'emplois stagnante, à Calgary

Statistique Canada révélait que 14 800 postes avaient été créés dans la RMR de Calgary en 2004. Il s'agissait d'une amélioration bien accueillie, car le niveau des nouveaux emplois n'avait été que de 9 800, en 2002, et de 10 900, en 2003. Malheureusement, une telle croissance ne s'est pas encore manifestée en 2005. Selon des statistiques de l'Enquête sur la population active diffusées par Statistique Canada, il y avait, au premier trimestre de 2005, 500 personnes employées de moins qu'à la même période en 2004 dans la RMR de Calgary. C'est la première fois depuis 1993 que l'emploi accuse un repli d'une année à l'autre dans la région.

Intuitivement, on s'attendrait à ce que cette faible création d'emplois nuise à la demande – actuelle et future – sur le marché de l'habitation. Or, un examen attentif des données laisse entendre que la situation de l'emploi à Calgary est plus encourageante que ne l'indiquent les chiffres. Pour soutenir la demande de logements, il est crucial que le taux de croissance de l'emploi à plein temps soit élevé, car il s'agit d'un préalable important à l'achat d'une habitation. Au premier trimestre de 2005, on comptait 487 600 emplois à plein temps dans la RMR de Calgary, soit 7 200 de plus qu'à la même période un an plus tôt. Même s'il a été moins rapide qu'à la même période en 2004, le rythme de la création d'emplois à plein temps est assez soutenu pour rassurer ceux qui s'inquiéteraient d'une détérioration du marché du travail. Depuis le début de l'année, toute la croissance de l'emploi à plein temps s'est faite aux dépens des postes à temps partiel, ce qui confirme qu'il existe encore des pénuries sur le marché du travail de Calgary. Le taux de chômage de Calgary s'établissait en moyenne à 4,4 % au premier trimestre de 2005; c'est 1,2 point de pourcentage de moins qu'au premier trimestre de 2004 –et le taux le plus bas depuis le milieu de l'année 2001. À n'en pas douter, le ralentissement récent de la migration nette a obligé les employeurs à créer des postes à plein temps pour leurs employés à temps partiel.

Tableau 1
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur March 2005

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
Airdrie	36	35	2	16	0	54	60	-10.00
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Calgary	**582**	**551**	**68**	**51**	**180**	**881**	**1,054**	**-16.41**
Chestermere Lake	33	37	2	0	0	35	53	-33.96
Cochrane	4	5	0	0	0	4	5	-20.00
Crossfield	0	1	0	0	0	0	1	**
Irricana	0	0	0	0	0	0	0	**
District mun. de Rockyview	12	20	6	0	0	18	24	-25.00
Tous ces secteurs	**667**	**649**	**78**	**67**	**180**	**992**	**1,197**	**-17.13**

Tableau 1b
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur – cumul annuel

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
Airdrie	88	94	4	40	0	132	152	-13.16
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Calgary	**1,517**	**1,552**	**132**	**228**	**691**	**2,568**	**2,903**	**-11.54**
Chestermere Lake	77	74	4	13	0	94	102	-7.84
Cochrane	14	25	0	0	0	14	27	-48.15
Crossfield	1	3	0	0	0	1	3	-66.67
Irricana	0	0	2	0	0	2	4	-50.00
District mun. de Rockyview	82	56	18	0	0	100	62	61.29
Tous ces secteurs	**1,779**	**1,804**	**160**	**281**	**691**	**2,911**	**3,253**	**-10.51**

** indique une variation de 100 % ou plus.

ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Charles Fortin au service d'analyse de marché. Tél.: (403) 515-2902

Tableau 2
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur March 2005

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
Airdrie	28	20	0	6	0	34	28	21.43
Beiseker	0	0	0	0	0	0	0	**
Ville de Calgary	**326**	**482**	**66**	**83**	**104**	**579**	**691**	**-16.21**
Chestermere Lake	23	19	2	0	0	25	21	19.05
Cochrane	14	7	0	3	0	17	7	**
Crossfield	0	3	0	0	0	0	5	**
Irricana	0	1	0	0	0	0	1	**
District mun. de Rockyview	16	26	0	0	0	16	30	-46.67
Tous ces secteurs	**407**	**558**	**68**	**92**	**104**	**671**	**783**	**-14.30**

Tableau 2b
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur cumul annuel

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
Airdrie	96	98	4	18	0	118	132	-10.61
Beiseker	1	0	0	0	0	1	4	-75.00
Ville de Calgary	**1,170**	**1,477**	**194**	**201**	**467**	**2,032**	**2,639**	**-23.00**
Chestermere Lake	85	67	8	0	0	93	81	14.81
Cochrane	32	18	4	3	0	39	41	-4.88
Crossfield	4	4	4	0	0	8	10	-20.00
Irricana	1	4	0	4	0	5	4	25.00
District mun. de Rockyview	92	81	14	0	0	106	101	4.95
Tous ces secteurs	**1,481**	**1,749**	**228**	**226**	**467**	**2,402**	**3,012**	**-20.25**

** indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contents dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Socieété canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsablilité. ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypotheques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société.

© 2005 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR de Calgary
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

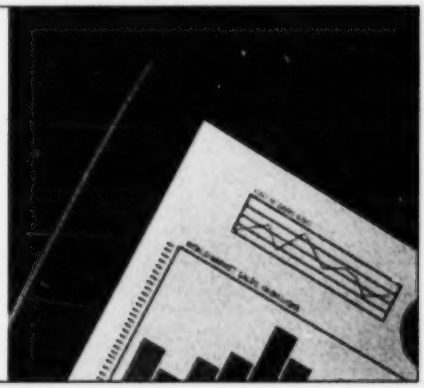
Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total
	En propriété absolue			En copropriété		D' init. priv.		Aidés		
	Log. ind.[1]	Jum.[1]	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
Logements mis en chantier										
Mars 2005	667	78	0	67	180	0	0	0	0	992
Mars 2004	649	74	0	55	191	0	228	0	0	1,197
Cumul en 2005	1,779	160	0	281	691	0	0	0	0	2,911
Cumul en 2004	1,804	192	0	207	586	0	332	0	132	3,253
Logements en construction										
2005	3,760	580	17	677	4,193	0	332	0	132	9,691
2004	3,580	574	17	780	2,992	0	333	0	132	8,408
Logements achevés										
Mars 2005	407	68	3	89	104	0	0	0	0	671
Mars 2004	558	38	3	75	109	0	0	0	0	783
Cumul en 2005	1,481	228	3	223	467	0	0	0	0	2,402
Cumul en 2004	1,749	174	14	280	555	0	240	0	0	3,012
Logements achevés et non écoulés										
2005	728	233	0	94	237	0	102	0	0	1,394
2004	763	121	1	107	172	0	220	0	0	1,384
Offre totale										
2005	4,488	813	17	771	4,430	0	434	0	132	11,085
2004	4,343	695	18	887	3,164	0	553	0	132	9,792
Logements écoulés										
Mars 2005	417	70	3	92	80	0	4	0	0	666
Mars 2004	526	33	4	72	130	1	19	0	0	785
Cumul en 2005	1,459	188	3	241	408	0	20	0	0	2,319
Cumul en 2004	1,705	175	14	279	580	4	93	0	0	2,850
Moyenne trimestrielle	486	63	1	80	136	0	7	0	0	773
Moyenne annuelle	672	65	2	92	192	0	10	0	0	1,033

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.
2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés.

TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyse et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au 1 (877) 722-2642



ACTUALITÉS HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Accélération de la construction résidentielle à Calgary en avril

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, la construction résidentielle a enregistré en avril ses meilleurs résultats depuis le début de l'année, grâce à la hausse de l'activité observée dans les segments des logements individuels et des collectifs. Au total, 1 161 habitations ont été mises en chantier dans la RMR en avril, soit 10 % de plus qu'au même mois l'an dernier. Malgré ces résultats, qui ont porté le cumul annuel à 4 072, ce dernier accuse un retard de 6 % sur celui des quatre premiers mois de 2004.

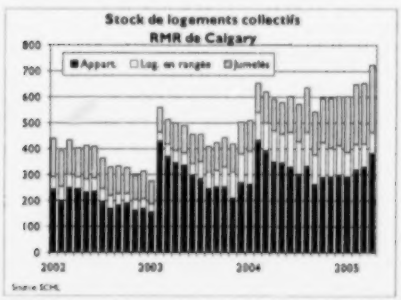
Pour le troisième mois de suite, les mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR de Calgary ont été plus nombreuses qu'à la même période l'année précédente. En avril 2005, elles ont monté de 5 % par rapport à avril 2004 et atteint 830. Le segment des logements individuels semble avoir le vent en poupe. La dernière fois que le marché a connu trois hausses successives d'une année sur l'autre était en février 2003. À la fin d'avril, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles s'élevait à 2 609, soit à un niveau supérieur de 0,6 % à celui de la même période en 2004. Bien que cette progression de 0,6 % puisse ne pas sembler importante, il s'agit de la première augmentation du cumul annuel des mises en chantier de logements individuels en deux ans. Les données sur le nombre de permis de construire émis donnent à penser que l'activité sera encore plus forte dans les mois à venir, puisqu'en avril, les autorisations données pour la construction de maisons individuelles ont été 16 % plus nombreuses qu'au même mois en 2004.

S'il est vrai que, dans l'ensemble de la RMR, le nombre global de mises en chantier de maisons individuelles a été le même que pendant la même période en 2004, il n'en va pas ainsi pour toutes les municipalités qui en font partie. Pendant les quatre premiers mois de l'année, les arrondissements municipaux de Rockyview et Airdrie ont en effet enregistré des augmentations respectives de 31 et 16 % par rapport à la même période en 2004, alors que Cochrane et Chestermere Lake accusaient des reculs de 41 et 8 %, respectivement.

La clémence de la température en avril a facilité le travail des constructeurs, de sorte que le nombre d'achèvements de maisons individuelles a atteint son niveau le plus élevé des huit derniers mois. Il s'est établi à 834 et affiche ainsi une augmentation de 15 % en glissement annuel. Le nombre de maisons individuelles écoulées a aussi progressé en avril, pour atteindre 895 – un sommet mensuel inégalé depuis août 2004. Malgré cette hausse, le cumul annuel des maisons écoulées est encore en retard de 3 % sur celui de la même période l'an dernier. L'intensité du rythme d'écoulement en avril a contribué à la réduction des stocks. À la fin du mois, on a dénombré 667 logements individuels achevés et non écoulés, ce qui est 14 % de moins qu'en avril 2004 et constitue le total mensuel le moins élevé depuis presque deux ans. La diminution des stocks peut être attribuable à la baisse du nombre de logements construits sans commande, lequel s'établissait à 196 à la fin d'avril, accusant un recul de 36 % en glissement annuel. Le nombre de maisons témoins – qui forment l'autre composante des stocks de logements – a été sensiblement le même qu'en avril 2004, puisqu'il n'a augmenté que de 1 %.

Le segment des logements collectifs a lui aussi affiché d'excellents résultats en avril, les mises en chantier dans cette catégorie (jumelés, maisons en rangée et appartements) ayant fait un bond impressionnant de 24 % par rapport au mois d'avril 2004, pour se chiffrer à 331. Grâce à l'activité intense d'avril, les promoteurs de collectifs commencent à combler le retard de 22 % qui existait après le premier trimestre. Fin avril, le cumul des logements collectifs mis en chantier dans la RMR de Calgary se situait à 1 463 et était de 15 % moins élevé qu'un an plus tôt. Ce repli est attribuable à la construction d'appartements, qui a chuté de 34 % par rapport à la même période l'an passé. Les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée ont affiché des hausses respectives de 1 % et de 50 %.

En avril, 420 logements collectifs ont été achevés, soit le total le plus élevé des cinq derniers mois. Cependant, seulement 361 logements ont trouvé preneur en avril, ce qui s'est traduit par une augmentation du nombre de logements achevés et non écoulés. À la fin du mois, on comptait 725 logements collectifs en stock, soit 23 % de plus qu'un an auparavant. En fait, il s'agit d'un sommet qui n'avait pas été égalé depuis avril 2001. Même si cette situation peut être une source de préoccupations, les spécialistes du marché de l'habitation devraient garder à l'esprit que la majorité des logements qui se sont ajoutés au stock sont destinés au marché locatif. Seulement 48 des 104 appartements locatifs achevés en avril étaient écoulés au moment de leur achèvement. Malgré leur accroissement en avril, les stocks de logements locatifs sont demeurés inférieurs à ceux de 2004. Le nombre de copropriétés achevées et non écoulées s'élevait pour sa part à 307 en avril et dépassait de 20 % le total du mois correspondant un an plus tôt.



CALGARY

AVRIL 2005

Sommaire:

ANALYSE

1 Accélération de la construction résidentielle à Calgary en avril

TABLEAUX STATISTIQUES

2 Mises en chantier par secteur
RMR de Calgary

3 Logements achevés par secteur
RMR de Calgary

4 Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation
RMR de Calgary

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Tableau 1
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur Avril 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	53	28	0	9	0	62	30	**
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
CALGARY CITY	**713**	**686**	**110**	**131**	**71**	**1025**	**948**	**8.12**
CHESTERMERE LAKE	20	31	10	0	0	30	31	-3.23
COCHRANE	6	9	0	0	0	6	11	-45.45
CROSSFIELD	1	0	0	0	0	1	0	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
MD ROCKYVIEW	37	35	0	0	0	37	37	0.00
TOTAL	**830**	**789**	**120**	**140**	**71**	**1161**	**1057**	**9.84**

Tableau 1b
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur – cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	141	122	4	49	0	194	182	6.59
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
CALGARY CITY	**2230**	**2238**	**242**	**359**	**762**	**3593**	**3851**	**-6.70**
CHESTERMERE LAKE	97	105	14	13	0	124	133	-6.77
COCHRANE	20	34	0	0	0	20	38	-47.37
CROSSFIELD	2	3	0	0	0	2	3	-33.33
IRRICANA	0	0	2	0	0	2	4	-50.00
MD ROCKYVIEW	119	91	18	0	0	137	99	38.38
TOTAL	**2609**	**2593**	**280**	**421**	**762**	**4072**	**4310**	**-5.52**

** indique une variation de 100 % ou plus.

ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Charles Fortin au service d'analyse de marché. Tél.: (403) 515-2902

Tableau 2
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — Avril 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	56	31	0	0	112	168	46	**
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
CALGARY CITY	**716**	**632**	**126**	**28**	**146**	**1016**	**848**	**19.81**
CHESTERMERE LAKE	20	18	2	0	0	22	26	-15.38
COCHRANE	7	4	0	0	0	7	6	16.67
CROSSFIELD	2	2	0	0	0	2	2	0.00
IRRICANA	2	0	2	0	0	4	4	0.00
MD ROCKYVIEW	31	37	4	0	0	35	41	-14.63
TOTAL	**834**	**724**	**134**	**28**	**258**	**1254**	**973**	**28.88**

Tableau 2b
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	152	129	4	18	112	286	178	60.67
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	4	-75.00
CALGARY CITY	**1886**	**2109**	**320**	**229**	**613**	**3048**	**3487**	**-12.59**
CHESTERMERE LAKE	105	85	10	0	0	115	107	7.48
COCHRANE	39	22	4	3	0	46	47	-2.13
CROSSFIELD	6	6	4	0	0	10	12	-16.67
IRRICANA	3	4	2	4	0	9	8	12.50
MD ROCKYVIEW	123	118	18	0	0	141	142	-0.70
TOTAL	**2315**	**2473**	**362**	**254**	**725**	**3656**	**3985**	**-8.26**

** indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Sociéété canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité. ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société.

© 2005 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR de Calgary
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

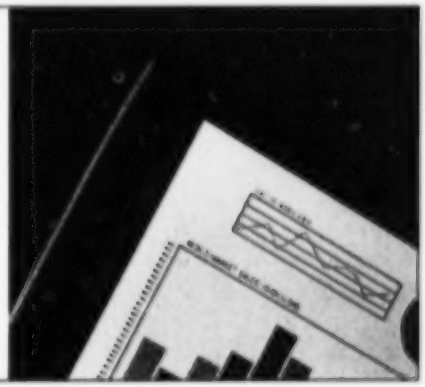
Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total
	En propriété absolue			En copropriété		D' init. priv.		Aidés		
	Log. ind.[1]	Jum.[1]	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
Logements mis en chantier										
Avril 2005	830	120	0	140	71	0	0	0	0	1161
Avril 2004	789	86	4	69	109	0	0	0	0	1057
Cumul en 2005	2609	280	0	421	762	0	0	0	0	4072
Cumul en 2004	2593	278	4	276	695	0	332	0	132	4310
Logements en construction										
2005	3756	564	17	789	4110	0	228	0	132	9596
2004	3645	602	15	774	2990	0	332	0	132	8490
Logements achevés										
Avril 2005	834	134	0	28	154	0	104	0	0	1254
Avril 2004	724	56	6	71	111	4	1	0	0	973
Cumul en 2005	2315	362	3	251	621	0	104	0	0	3656
Cumul en 2004	2473	230	20	351	666	4	241	0	0	3985
Logements achevés et non écoulés										
2005	667	261	0	79	228	0	157	0	0	1392
2004	772	121	0	121	135	0	215	0	0	1364
Offre totale										
2005	4423	825	17	868	4338	0	385	0	132	10988
2004	4417	723	15	895	3125	0	547	0	132	9854
Logements écoulés										
Avril 2005	895	106	0	43	163	0	49	0	0	1256
Avril 2004	715	56	6	57	148	5	6	0	0	993
Cumul en 2005	2354	294	3	284	571	0	69	0	0	3575
Cumul en 2004	2420	231	20	336	728	9	99	0	0	3843
Moyenne trimestrielle	586	81	1	78	144	0	18	0	0	908
Moyenne annuelle	687	69	2	91	194	0	14	0	0	1057

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.
2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés.

TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyse et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au 1 (877) 722-2642



ACTUALITÉS HABITATION

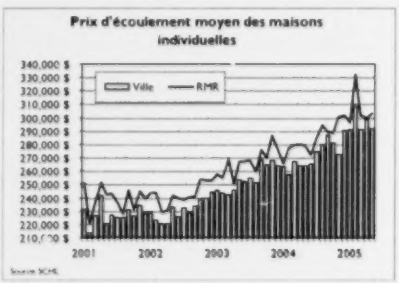
Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Important raffermissement de la construction résidentielle à Calgary en mai

En mai, les constructeurs d'habitations de la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary ont réalisé leur meilleur rendement des onze derniers mois. Ils ont commencé 1 404 logements, soit 62 % de plus qu'à la même période l'an passé. Grâce à cette impressionnante hausse, le cumul annuel des mises en chantier a rattrapé le retard de 6 % qu'il accusait à la fin d'avril par rapport au résultat correspondant de 2004, si bien qu'il affiche maintenant une avance de 6 %.

Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), où l'activité avait été relativement modérée au début de 2005, le nombre de mises en chantier a fait un bond spectaculaire en mai. Il a atteint son point le plus haut de l'année, soit 578, dépassant ainsi de presque 200 % le total observé en mai 2004. Cette forte augmentation tient essentiellement à la construction d'appartements en copropriété : 383 habitations de ce type ont été mises en chantier au mois de mai 2005, contre seulement 10 un an auparavant. Depuis le début de l'année, les fondations de 2 041 logements collectifs ont été coulées dans la RMR de Calgary, ce qui représente une progression de 7 % par rapport aux cinq premiers mois de 2004. Voilà qui contraste nettement avec les chiffres du premier trimestre, qui révélaient un ralentissement de 22 %. Il se peut toutefois que l'avance soit difficile à maintenir à compter de juin, car en juin 2004 les constructeurs avaient mis en chantier 1 069 logements collectifs, un sommet mensuel qui ne s'était pas vu depuis 23 ans.



Fait intéressant, la remontée des mises en chantier de logements collectifs coïncide avec un gonflement des stocks de logements achevés et non écoulés. Le nombre de logements collectifs en stock s'est hissé à 783 en mai, un niveau qui n'avait pas été égalé depuis 20 ans et qui dépasse par ailleurs de 35 % celui de mai 2004. Ces gains peuvent s'expliquer par ceux de 77 et 42 % observés respectivement dans les catégories des jumelés et des appartements. Les personnes intéressées par le marché des appartements en copropriété devraient savoir que 310 des 493 appartements en stock sont des logements pour propriétaire-occupant et que ce ratio est supérieur à celui de l'an dernier (137 sur 346). Quant aux appartements locatifs, 183 étaient achevés et non écoulés en mai. Bien qu'il ait fléchi de 12 % par rapport au même mois l'an dernier, ce nombre demeure élevé par comparaison aux normes historiques. La grande quantité de logements locatifs en stock explique en partie pourquoi il ne s'est commencé aucune habitation destinée au marché locatif au cours des 14 derniers mois.

Pendant que les constructeurs d'ensembles résidentiels s'affairaient à presque tripler leur volume de production par rapport à mai 2004, ceux de maisons individuelles étaient eux aussi occupés à abattre une impressionnante charge de travail. En mai, 826 logements individuels ont été mis en chantier, ce qui représente une progression de 23 % en regard du même mois en 2004. Il s'agit non seulement de la quatrième hausse mensuelle de suite en glissement annuel, mais aussi de la plus forte ascension en au moins deux ans. Le cumul annuel des mises en chantier dans ce segment du marché a atteint 3 435 dans la RMR de Calgary, dépassant ainsi de 5 % le total des cinq premiers mois de 2004. La dernière fois que la construction de maisons individuelles s'était à ce point accélérée remonte au début de 2003. C'est Airdrie qui, parmi les sous-marchés de la RMR, a enregistré la plus importante augmentation sur un an, soit 16 %. À Cochrane, le cumul annuel des mises en chantier de logements individuel est en baisse de 41 %.

Les stocks de maisons individuelles sont demeurés plus maigres que l'an dernier, contrairement à ceux de logements collectifs. Bien qu'il se soit accru de 53 unités par rapport à avril pour atteindre 720, le nombre de maisons individuelles achevées et non écoulées est actuellement de 10 % moins élevé qu'en mai 2004. Conformément à la tendance observée pendant une bonne partie de l'année qui vient de s'écouler, la baisse tient à la raréfaction des logements de réserve. Leur nombre s'est replié de 15 % par rapport à mai 2004, pour se fixer à 248. Quant aux maisons-témoins, on en compte encore des quantités quasi records grâce aux multiples agglomérats de logements en montre sur le marché de Calgary. Cela étant dit, il y avait 472 maisons-témoins dans la RMR de Calgary en mai, soit 7 % de moins qu'un an plus tôt.

CALGARY

MAI 2005

Sommaire :

ANALYSE

1 Important raffermissement de la construction résidentielle à Calgary en mai

TABLEAUX STATISTIQUES

2 Mises en chantier par secteur
RMR de Calgary

3 Logements achevés par secteur
RMR de Calgary

4 Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation
RMR de Calgary

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Tableau 1
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur — Mai 2005

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	45	38	6	4	0	55	54	1.85
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
CALGARY CITY	**712**	**559**	**48**	**121**	**383**	**1264**	**732**	**72.68**
CHESTERMERE LAKE	37	37	6	0	0	43	41	4.88
COCHRANE	6	10	0	0	0	6	10	-40.00
CROSSFIELD	2	1	2	0	0	4	1	**
IRRICANA	0	3	0	0	0	0	3	**
MD ROCKYVIEW	24	24	8	0	0	32	24	33.33
TOTAL	**826**	**672**	**70**	**125**	**383**	**1404**	**865**	**62.31**

Tableau 1b
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur – cumul annuel

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	186	160	10	53	0	249	236	5.51
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
CALGARY CITY	**2942**	**2797**	**290**	**480**	**1145**	**4857**	**4583**	**5.98**
CHESTERMERE LAKE	134	142	20	13	0	167	174	-4.02
COCHRANE	26	44	0	0	0	26	48	-45.83
CROSSFIELD	4	4	2	0	0	6	4	50.00
IRRICANA	0	3	2	0	0	2	7	-71.43
MD ROCKYVIEW	143	115	26	0	0	169	123	37.40
TOTAL	**3435**	**3265**	**350**	**546**	**1145**	**5476**	**5175**	**5.82**

** indique une variation de 100 % ou plus.

ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Charles Fortin au service d'analyse de marché. Tél.: (403) 515-2902

Tableau 2
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — Mai 2005

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	32	21	0	12	0	44	23	91.30
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
CALGARY CITY	**674**	**518**	**44**	**39**	**382**	**1139**	**969**	**17.54**
CHESTERMERE LAKE	24	27	0	5	0	29	31	-6.45
COCHRANE	13	9	0	0	50	63	9	**
CROSSFIELD	0	0	2	0	0	2	0	**
IRRICANA	1	0	0	0	0	1	0	**
MD ROCKYVIEW	37	24	8	4	0	49	24	**
TOTAL	**781**	**599**	**54**	**60**	**432**	**1327**	**1056**	**25.66**

Tableau 2b
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — cumul annuel

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	184	150	4	30	112	330	201	64.18
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	4	-75.00
CALGARY CITY	**2560**	**2627**	**364**	**268**	**995**	**4187**	**4456**	**-6.04**
CHESTERMERE LAKE	129	112	10	5	0	144	138	4.35
COCHRANE	52	31	4	3	50	109	56	94.64
CROSSFIELD	6	6	6	0	0	12	12	0.00
IRRICANA	4	4	2	4	0	10	8	25.00
MD ROCKYVIEW	160	142	26	4	0	190	166	14.46
TOTAL	**3096**	**3072**	**416**	**314**	**1157**	**4983**	**5041**	**-1.15**

** indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contents dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Socieété canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité. ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypotheques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société.

© 2005 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR de Calgary
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

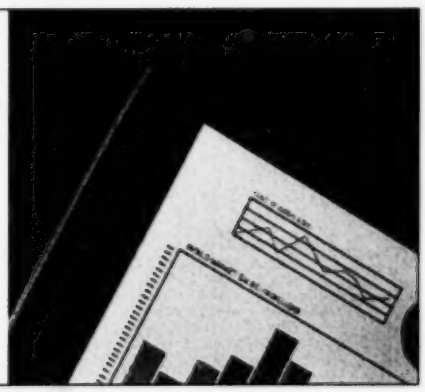
Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				
	En propriété absolue			En copropriété		D' init. priv.		Aidés		
	Log. ind.[1]	Jum.[1]	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	Total
Logements mis en chantier										
Mai 2005	826	70	9	116	381	0	2	0	0	1404
Mai 2004	672	74	0	109	10	0	0	0	0	865
Cumul en 2005	3435	350	9	537	1143	0	2	0	0	5476
Cumul en 2004	3265	352	4	385	705	0	332	0	132	5175
Logements en construction										
2005	3801	580	20	851	4165	0	124	0	132	9673
2004	3717	616	8	802	2699	0	332	0	132	8306
Logements achevés										
Mai 2005	781	54	6	54	326	0	106	0	0	1327
Mai 2004	599	60	7	81	309	0	0	0	0	1056
Cumul en 2005	3096	416	9	305	947	0	210	0	0	4983
Cumul en 2004	3072	290	27	432	975	4	241	0	0	5041
Logements achevés et non écoulés										
2005	720	214	0	76	310	0	183	0	0	1503
2004	799	121	3	109	137	0	209	0	0	1378
Offre totale[2]										
2005	4521	794	20	927	4475	0	307	0	132	11176
2004	4516	737	11	911	2836	0	541	0	132	9684
Logements écoulés										
Mai 2005	728	101	0	57	244	0	80	0	0	1210
Mai 2004	572	60	4	93	307	0	6	0	0	1042
Cumul en 2005	3082	395	3	341	815	0	149	0	0	4785
Cumul en 2004	2992	291	24	429	1035	9	105	0	0	4885
Moyenne trimestrielle	680	92	1	64	162	0	44	0	0	1043
Moyenne annuelle	700	72	1	88	188	0	20	0	0	1069

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.
2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés.

TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyse et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au 1 (877) 722-2642



ACTUALITÉS HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

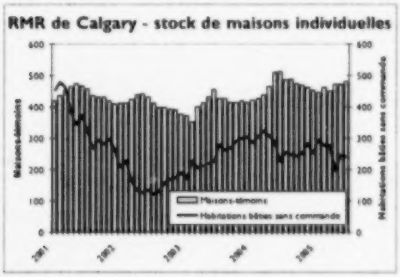
VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les pluies de juin ont ralenti la construction d'habitations à Calgary

Les pluies record de juin ont freiné la construction résidentielle à Calgary. Toutes catégories confondues, les mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary se sont chiffrées à 914 en juin, ce qui est à la fois une diminution de 50 % par rapport à juin 2004 et le plus important repli d'une année sur l'autre en 14 ans. S'il est vrai que le temps pluvieux a fortement contribué à cette baisse d'activité, un autre facteur a aussi joué un rôle. En effet, la construction résidentielle a atteint en juin 2004 son niveau mensuel le plus élevé en 23 ans, et il aurait été difficile de faire mieux, même si les conditions météorologiques avaient été favorables.

Après avoir connu en mai leur meilleur mois depuis le début de l'année, les constructeurs de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont ralenti leur production en juin, affichant leur plus faible performance en 13 mois. Ils n'ont commencé que 198 logements collectifs le mois dernier, soit 82 % de moins qu'en juin 2004. De ce fait, le nombre de mises en chantier de collectifs accusait à la fin du premier semestre un retard de 25 % par rapport à pareille date en 2004. Même si une baisse faisait partie des prévisions de la SCHL pour l'année, l'ampleur de celle qui s'est produite était inattendue. Nous prévoyons toutefois une forte reprise pendant le reste de l'année, surtout dans le segment des appartements en copropriété. Pendant les six premiers mois de 2005, le nombre d'appartements commencés était de 43 % inférieur au total observé au semestre correspondant en 2004. En revanche, les mises en chantier de maisons en rangée ont augmenté de 39 %, et celles de jumelés sont demeurées stationnaires.

Les pluies de juin ont par ailleurs ralenti les travaux d'achèvement des logements collectifs. Bien que le total de 273 logements achevés corresponde au chiffre de juin 2004, l'activité reste néanmoins faible pour cette période de l'année, d'autant plus que le volume d'habitations en construction avoisine son niveau le plus élevé en 22 ans. Du côté positif, pour la première fois en cinq mois, le nombre de logements écoulés a été supérieur au volume d'habitations achevées. En effet, 297 logements ont été écoulés le mois dernier, soit 20 % de plus qu'il y a un an et 24 unités de plus que le nombre d'achèvements. De ce fait, le stock de collectifs a diminué d'autant en regard de mai, pour se chiffrer à 759 logements. Néanmoins, le nombre de logements collectifs achevés et non écoulés demeure 26 % plus élevé qu'à pareille époque l'an dernier. C'est le stock d'appartements qui a le plus grossi d'une année sur l'autre, soit de 46 %, en raison surtout de la hausse observée dans le segment des logements locatifs. Dans la catégorie des jumelés, le stock s'est alourdi de 34 % en juin par rapport au même mois en 2004. En revanche, celui des maisons en rangée a régressé de 34 %.



CALGARY
JUIN 2005

Sommaire :

ANALYSE
1 **Les pluies de juin ont ralenti la construction d'habitations à Calgary**
2 **Le marché de la revente de Calgary maintient son rythme record**
2 **Reprise de la création d'emplois après les faibles résultats du premier trimestre**

TABLEAUX STATISTIQUES
3 **Mises en chantier par secteur** RMR de Calgary
4 **Logements achevés par secteur** RMR de Calgary
5 **Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation** RMR de Calgary

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Ralentis par le mauvais temps, les constructeurs de maisons individuelles ont eux aussi connu le mois dernier une baisse en glissement annuel. En tout, les fondations de 716 maisons individuelles ont été coulées en juin, ce qui constitue un recul de 6 % d'une année sur l'autre. Les pluies sont survenues à un mauvais moment pour les constructeurs de maisons individuelles, c'est-à-dire à une période où le marché aurait pu connaître un regain d'activité. Les constructeurs et les entrepreneurs spécialisés vont maintenant mettre le reste de l'été à rattraper le temps perdu. Malgré la baisse de juin, le cumul annuel des mises en chantier de 2005 est resté en avance par rapport à celui de 2004. Au premier semestre, 4 151 maisons individuelles ont été commencées, soit 3 % de plus qu'à la même période en 2004. La hausse la plus forte a été relevée dans la ville de Calgary, où les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté de 4 %, par rapport à un an plus tôt.

Dans le segment des maisons individuelles, 733 habitations ont été écoulées en juin, soit seulement une de moins que le nombre d'achèvements. Ainsi, le stock de maisons est demeuré pratiquement le même qu'en mai, se chiffrant à 721, et n'a reculé que de 2 % par rapport à juin 2004. Les composantes du stock s'orientent toutefois dans des sens inverses. En effet, les maisons-témoins, au nombre de 481 en juin 2005, ont diminué de 6 % par comparaison au même mois en 2004. Parallèlement, le nombre de logements bâtis sans commande a, quant à lui, augmenté de 6 % en glissement annuel.

Le prix moyen des habitations individuelles écoulées s'est établi à 302 906 $ en juin. Cela a contribué à porter le prix moyen dans la RMR de Calgary à 304 440 $ pour les six premiers mois de l'année, soit à un niveau de 10,6 % supérieur à celui du premier semestre de 2004.

Le marché de la revente de Calgary maintient son rythme record

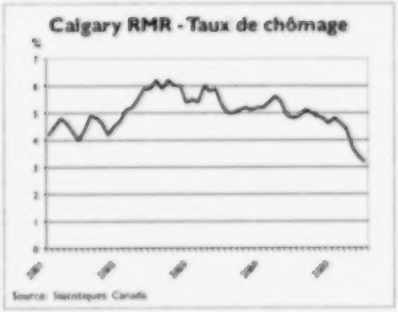
Après avoir évolué à un rythme sans précédent pendant les trois premiers mois de 2005, les ventes de logements effectuées par l'entremise de la chambre immobilière de Calgary (CREB) ont maintenu la même cadence au deuxième trimestre. En tout, 9 521 logements ont été vendus d'avril à juin, soit 23 % de plus qu'à pareille époque en 2004. Le cumul annuel a atteint 16 331, dépassant ainsi de 17 % celui du premier semestre de 2004. Ce chiffre représente à la fois la meilleure performance enregistrée jusqu'à présent pour un premier semestre et la plus forte augmentation en glissement annuel relevée sur le marché de la revente de Calgary depuis trois ans. Pendant les six premiers mois de l'année, 11 932 maisons individuelles ont été vendues, soit 15 % de plus qu'un an auparavant. La hausse a été encore plus prononcée dans le segment des copropriétés, où les ventes ont grimpé de 23 % d'une année sur l'autre pour se chiffrer à 4 399.

Depuis le début de 2005, la conjoncture du marché de la revente de Calgary s'est réorientée pour favoriser davantage les vendeurs. Les inscriptions courantes n'ont cessé de diminuer au cours des douze derniers mois pour s'établir, fin juin, à 4 969, ce qui représente un retrait de 29 % par rapport à un an auparavant. Sous l'effet de la diminution des inscriptions et du niveau toujours élevé des ventes, le rapport ventes-inscriptions courantes a grimpé à 63 % en juin : son niveau le plus haut en 38 mois. Cette situation, conjuguée à la diminution du nombre de jours entre l'inscription et la vente, a nettement contribué à la montée des prix pendant le premier semestre de 2005.

Durant les six premiers mois de 2005, les prix des logements existants à Calgary, toutes catégories confondues, ont augmenté de 12 % en glissement annuel. Exception faite d'un seul mois en 1998, il s'agit de la plus forte ascension des prix d'une année sur l'autre à être enregistrée en 15 ans. Dans le segment des maisons individuelles, les prix se sont alourdis de 13 % au premier semestre de 2005 pour s'établir à 270 958 $. Parallèlement, le prix des logements en copropriété a avancé de 10 % par rapport à la même période en 2004 et atteint ainsi 181 671 $.

Reprise de la création d'emplois après les faibles résultats du premier trimestre

Selon les résultats de l'Enquête sur la population active publiés par Statistique Canada, la RMR de Calgary comptait



1 100 salariés de moins au premier trimestre de 2005 qu'à la même période en 2004. Cette baisse était pour le moins étonnante, puisque l'escalade des prix de l'énergie durant cette période stimulait l'économie, déjà en pleine expansion. Ce n'était donc qu'une question de temps avant que la croissance de l'emploi ne reprenne. Au deuxième trimestre, l'emploi a nettement rebondi, et le nombre de postes a augmenté de 11 000 fin juin par rapport à un an plus tôt.

Malgré la croissance accélérée au deuxième trimestre, la création d'emplois demeure généralement faible en regard des normes historiques. À titre de comparaison, en juin 2004, le nombre de salariés était de 18 600 supérieur au chiffre correspondant en 2003. Du côté positif, toutefois, les postes créés représentent des emplois de qualité, en ce sens qu'ils sont assortis d'une rémunération supérieure à la moyenne. Fin juin 2005, on dénombrait 21 400 emplois à temps plein de plus qu'à la même période en 2004. En contrepartie, le nombre de postes à temps partiel a régressé de 10 400 pendant cet intervalle. La hausse du nombre d'emplois à temps plein a par ailleurs donné lieu à une forte croissance des revenus. De janvier à juin, la rémunération hebdomadaire moyenne a progressé de plus de 11 % dans la RMR de Calgary, ce qui constitue l'une des plus importantes augmentations enregistrées sur le plan historique. Cette croissance a en outre été stimulée par la faiblesse sans précédent du taux de chômage, qui s'est établi à 3,2 % en juin. En fait, l'agglomération de Calgary est confrontée à une pénurie de main-d'œuvre dans divers secteurs. Il ne fait aucun doute que le nombre d'emplois s'élèverait davantage si la migration nette augmentait suffisamment pour permettre de remplir la multitude de postes vacants.

Tableau 1
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur — Juin 2005

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	41	65	2	0	0	43	187	-77.01
BEISEKER	0	1	0	0	0	0	1	**
VILLE DE CALGARY	**629**	**626**	**70**	**62**	**54**	**815**	**1555**	**-47.59**
CHESTERMERE LAKE	27	23	4	4	0	35	31	12.90
COCHRANE	7	8	0	0	0	7	8	-12.50
CROSSFIELD	1	3	2	0	0	3	3	0.00
IRRICANA	0	1	0	0	0	0	1	**
DM DE ROCKVIEW	**11**	**36**	**0**	**0**	**0**	**11**	**46**	**-76.09**
TOTAL	**716**	**763**	**78**	**66**	**54**	**914**	**1832**	**-50.11**

Tableau 1b
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur – cumul annuel

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	227	225	12	53	0	292	423	-30.97
BEISEKER	0	1	0	0	0	0	1	**
VILLE DE CALGARY	**3571**	**3423**	**360**	**542**	**1199**	**5672**	**6138**	**-7.59**
CHESTERMERE LAKE	161	165	24	17	0	202	205	-1.46
COCHRANE	33	52	0	0	0	33	56	-41.07
CROSSFIELD	5	7	4	0	0	9	7	28.57
IRRICANA	0	4	2	0	0	2	8	-75.00
DM DE ROCKVIEW	**154**	**151**	**26**	**0**	**0**	**180**	**169**	**6.51**
TOTAL	**4151**	**4028**	**428**	**612**	**1199**	**6390**	**7007**	**-8.81**

** indique une variation de 100 % ou plus.

ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Charles Fortin au service d'analyse de marché. Tél.: (403) 515-2902

Tableau 2
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — Juin 2005

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	26	40	0	0	0	26	47	-44.68
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	**637**	**557**	**50**	**84**	**130**	**901**	**809**	**11.37**
CHESTERMERE LAKE	32	14	2	0	0	34	24	41.67
COCHRANE	10	10	0	3	0	13	10	30.00
CROSSFIELD	4	2	0	0	0	4	2	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	2	**
DM DE ROCKVIEW	**25**	**24**	**4**	**0**	**0**	**29**	**26**	**11.54**
TOTAL	**734**	**647**	**56**	**87**	**130**	**1007**	**920**	**9.46**

Tableau 2b
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — cumul annuel

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	210	190	4	30	112	356	248	43.55
BEISEKER	1	0	0	0	0	1	4	-75.00
VILLE DE CALGARY	**3197**	**3184**	**414**	**352**	**1125**	**5088**	**5265**	**-3.36**
CHESTERMERE LAKE	161	126	12	5	0	178	162	9.88
COCHRANE	62	41	4	6	50	122	66	84.85
CROSSFIELD	10	8	6	0	0	16	14	14.29
IRRICANA	4	4	2	4	0	10	10	0.00
DM DE ROCKVIEW	**185**	**166**	**30**	**4**	**0**	**219**	**192**	**14.06**
TOTAL	**3830**	**3719**	**472**	**401**	**1287**	**5990**	**5961**	**0.49**

** indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contents dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Socieété canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité. ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société.

© 2005 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR de Calgary
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

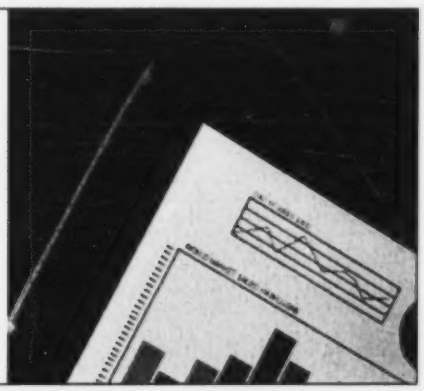
Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				
	En propriété absolue			En copropriété		D' init. priv.		Aidés		
	Log. ind.[1]	Jum.[1]	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	Total
Logements mis en chantier										
Juin 2005	716	78	3	63	54	0	0	0	0	914
Juin 2004	763	72	0	50	947	0	0	0	0	1832
Cumul en 2005	4151	428	12	600	1197	0	2	0	0	6390
Cumul en 2004	4028	424	4	435	1652	0	332	0	132	7007
Logements en construction										
2005	3783	602	15	835	4089	0	124	0	132	9580
2004	3832	614	4	678	3637	0	332	0	132	9229
Logements achevés										
Juin 2005	734	56	8	79	130	0	0	0	0	1007
Juin 2004	647	76	4	174	19	0	0	0	0	920
Cumul en 2005	3830	472	17	384	1077	0	210	0	0	5990
Cumul en 2004	3719	366	31	606	994	4	241	0	0	5961
Logements achevés et non écoulés										
2005	721	187	5	84	313	0	170	0	0	1480
2004	737	140	3	132	128	0	202	0	0	1342
Offre totale[2]										
2005	4504	789	20	919	4402	0	294	0	132	11060
2004	4569	754	7	810	3765	0	534	0	132	10571
Logements écoulés										
Juin 2005	733	83	3	71	127	0	13	0	0	1030
Juin 2004	709	57	4	151	28	0	7	0	0	956
Cumul en 2005	3815	478	6	412	942	0	162	0	0	5815
Cumul en 2004	3701	348	28	580	1063	9	112	0	0	5841
Moyenne trimestrielle	785	97	1	57	178	0	47	0	0	1165
Moyenne annuelle	702	74	1	81	197	0	20	0	0	1075

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.
2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés.

TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyse et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au 1 (877) 722-2642



ACTUALITÉS HABITATION

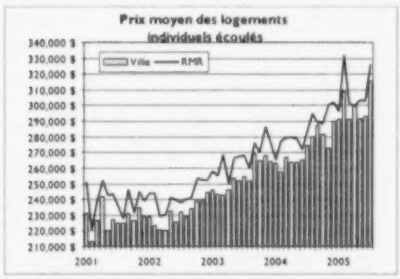
Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

La construction résidentielle connaît un nouvel essor en juillet

Après les pluies abondantes de juin, qui ont entraîné une diminution de moitié des mises en chantier d'habitations par rapport à la même période en 2004, le retour du beau temps en juillet s'est accompagné d'un nouvel essor dans le secteur de la construction résidentielle. Les mises en chantier d'habitations se sont chiffrées à 1 284 en juillet dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, ce qui correspond à une hausse de près de 18 % en glissement annuel. L'activité de juillet a porté le cumul annuel des mises en chantier à 7 674, un total de 5 % inférieur à celui affiché pour les sept premiers mois de 2004.

Le segment des logements collectifs a réalisé les gains les plus importants, en affichant une augmentation de 32 % en regard du même mois l'an passé. En effet, 450 logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) ont été commencés, comparativement à 341 un an plus tôt. Il s'agit là d'une bonne nouvelle pour le marché des collectifs, car le cumul annuel au 30 juin était de 25 % inférieur à celui affiché au 30 juin 2004 – l'écart le plus important en 13 mois. Malgré tout, l'activité dans ce segment accuse toujours un important retard en regard de 2004. Après sept mois en 2005, le cumul des mises en chantier de logements collectifs s'établit à 2 689, ce qui représente une baisse de 19 % d'une année à l'autre. La majeure partie du manque à gagner demeure imputable au marché des appartements, où les mises en chantier se sont repliées de 35 % par rapport à la même période l'année dernière. La construction de jumelés a également ralenti sur un an, quoique de seulement 5 %. En revanche, après avoir affiché leur pire rendement en quatre ans en 2004, les constructeurs de maisons en rangée ont amorcé une solide remontée. Le cumul annuel des mises en chantier de maisons de ce type est en hausse de 40 % sur celui enregistré à la fin juillet l'an passé.



Le climat sec du mois de juillet a également favorisé l'achèvement de logements collectifs. Au total, 509 unités ont été achevées au cours du mois – un sommet sans précédent depuis 1982 pour un mois de juillet. De même, un grand nombre de logements collectifs ont été écoulés en juillet. En fait, leur nombre a dépassé le volume des achèvements pour la deuxième fois en deux mois : 624 logements ont été écoulés en juillet, ce qui correspond au total mensuel le plus élevé en huit mois. Cette vigueur provient dans une large mesure du marché des appartements en copropriété, où 408 unités ont été écoulées. Par conséquent, le stock de logements collectifs s'est contracté pour le deuxième mois d'affilée. En effet, 644 logements collectifs étaient achevés et non écoulés au 31 juillet. Ce niveau – le plus bas depuis janvier – est néanmoins de 12 % supérieur à ce qu'il était à pareille date en 2004. L'augmentation d'une année à l'autre est attribuable au marché des appartements en copropriété, où les logements achevés et non écoulés sont plus de deux fois plus nombreux qu'à la même période l'an passé.

Si la production de logements collectifs s'est intensifiée en juillet, celle de maisons individuelles s'est avérée exceptionnelle. En effet, les constructeurs locaux ont commencé 834 maisons de ce type, soit près de 11 % de plus qu'en juillet 2004. Ce qu'il convient de faire ressortir, ce n'est pas tant l'ampleur des gains réalisés par rapport à 2004, mais plutôt le fait que l'activité dans ce segment a été plus forte le mois dernier qu'elle ne l'avait été en au moins 24 mois et qu'elle a atteint un niveau inégalé pour juillet. Le nombre de maisons individuelles mises en chantier depuis le début de 2005 a donc grimpé à 4 985, un total qui dépasse de plus de 4 % celui affiché pour la période allant de janvier à juillet 2004. Le gain de production réalisé dans la ville même de Calgary a été légèrement plus prononcé; le total des mises en chantier pour la période de sept mois, qui s'élève à de 4 284, dépasse de 6 % le cumul annuel de la période correspondante en 2004.

Le temps sec a également facilité l'achèvement de maisons individuelles, si bien que 801 habitations de ce type ont pu être achevées en juillet – un volume de 24 % supérieur à celui affiché en juillet 2004. Il y a également eu davantage de maisons individuelles écoulées au cours du mois, soit 839, ce qui représente une progression de 31 % sur un an. Le volume des maisons écoulées a dépassé celui des maisons achevées : l'écart est de 38 unités. En conséquence, le nombre de maisons individuelles achevées et non écoulées a fléchi par rapport à juin. Il s'est établi à 683 en juillet (maisons-témoins comprises), le deuxième creux en importance des 24 mois précédents.

Le prix moyen des habitations individuelles neuves écoulées a grimpé à 326 115 $ en juillet, le deuxième sommet jamais enregistré dans la région. Cette progression, de 15 % d'une année à l'autre, a contribué à porter le prix moyen dans la RMR de Calgary à 308 347 $ pour les sept premiers mois de l'année, c'est-à-dire à un niveau de 12 % supérieur à celui enregistré pour la même période en 2004.

CALGARY

JUILLET 2005

Sommaire :

ANALYSE
1 La construction résidentielle connaît un nouvel essor en juillet

TABLEAUX STATISTIQUES
2 Mises en chantier par secteur
RMR de Calgary
3 Logements achevés par secteur
RMR de Calgary
4 Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation
RMR de Calgary

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Tableau 1
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur — Juillet 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	37	53	2	10	0	49	61	-19,67
BEISEKER	0	1	0	0	0	0	1	**
VILLE DE CALGARY	**713**	**616**	**70**	**75**	**278**	**1136**	**866**	**31,18**
CHESTERMERE LAKE	31	27	4	9	0	44	41	7,32
COCHRANE	4	14	0	0	0	4	67	-94,03
CROSSFIELD	2	3	0	0	0	2	3	-33,33
IRRICANA	3	0	0	0	0	3	8	-62,50
DM DE ROCKVIEW	**44**	**38**	**2**	**0**	**0**	**46**	**46**	**0,00**
TOTAL	**834**	**752**	**78**	**94**	**278**	**1284**	**1093**	**17,47**

Tableau 1b
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur – cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	264	278	14	63	0	341	484	-29,55
BEISEKER	0	2	0	0	0	0	2	**
VILLE DE CALGARY	**4284**	**4039**	**430**	**617**	**1477**	**6808**	**7004**	**-2,80**
CHESTERMERE LAKE	192	192	28	26	0	246	246	0,00
COCHRANE	37	66	0	0	0	37	123	-69,92
CROSSFIELD	7	10	4	0	0	11	10	10,00
IRRICANA	3	4	2	0	0	5	16	-68,75
DM DE ROCKVIEW	**198**	**189**	**28**	**0**	**0**	**226**	**215**	**5,12**
TOTAL	**4985**	**4780**	**506**	**706**	**1477**	**7674**	**8100**	**-5,26**

** indique une variation de 100 % ou plus.

ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Charles Fortin au service d'analyse de marché. Tél.: (403) 515-2902

Tableau 2
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — Juillet 2005

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Apart.	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	33	18	0	25	0	58	79	-26,58
BEISEKER	0	1	0	0	0	0	1	**
VILLE DE CALGARY	**689**	**570**	**74**	**62**	**321**	**1146**	**774**	**48,06**
CHESTERMERE LAKE	26	26	0	0	0	26	30	-13,33
COCHRANE	8	11	0	11	0	19	11	72,73
CROSSFIELD	0	2	0	0	0	0	2	**
IRRICANA	2	0	0	0	0	2	0	**
DM DE ROCKVIEW	**43**	**20**	**16**	**0**	**0**	**59**	**22**	**
TOTAL	**801**	**648**	**90**	**98**	**321**	**1310**	**919**	**42,55**

Tableau 2b
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — cumul annuel

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Apart.	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	243	208	4	55	112	414	327	26,61
BEISEKER	1	1	0	0	0	1	5	-80,00
VILLE DE CALGARY	**3886**	**3754**	**488**	**414**	**1446**	**6234**	**6039**	**3,23**
CHESTERMERE LAKE	187	152	12	5	0	204	192	6,25
COCHRANE	70	52	4	17	50	141	77	83,12
CROSSFIELD	10	10	6	0	0	16	16	0,00
IRRICANA	6	4	2	4	0	12	10	20,00
DM DE ROCKVIEW	**228**	**186**	**46**	**4**	**0**	**278**	**214**	**29,91**
TOTAL	**4631**	**4367**	**562**	**499**	**1608**	**7300**	**6880**	**6,10**

** indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contents dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Socieété canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité. ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société.

© 2005 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR de Calgary
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

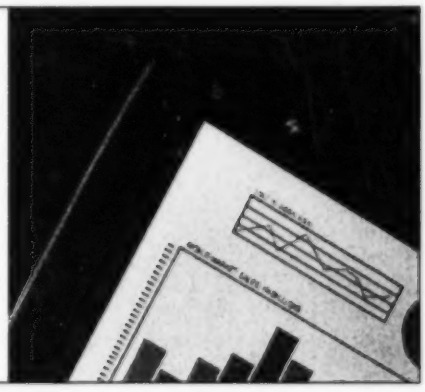
Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total
	En propriété absolue			En copropriété		D' init. priv.		Aidés		
	Log. ind.[1]	Jum.[1]	En rang.	En rang.	Apart.	En rang.	Apart.	En rang.	Appart.	
Logements mis en chantier										
Juillet 2005	834	78	0	94	278	0	0	0	0	1 284
Juillet 2004	752	106	10	57	168	0	0	0	0	1 093
Cumul en 2005	4 985	506	12	694	1 475	0	2	0	0	7 674
Cumul en 2004	4 780	530	14	492	1 820	0	332	0	132	8 100
Logements en construction										
2005	3 815	590	15	831	4 046	0	124	0	132	9 553
2004	3 935	646	14	639	3 704	0	332	0	132	9 402
Logements achevés										
Juillet 2005	801	90	0	98	321	0	0	0	0	1 310
Juillet 2004	648	74	0	96	101	0	0	0	0	919
Cumul en 2005	4 631	562	17	482	1 398	0	210	0	0	7 300
Cumul en 2004	4 367	440	31	702	1 095	4	241	0	0	6 880
Logements achevés et non écoulés										
2005	683	175	3	75	226	0	165	0	0	1 327
2004	743	146	3	120	110	0	194	0	0	1 316
Offre totale[2]										
2005	4 498	765	18	906	4 272	0	289	0	132	10 880
2004	4 678	792	17	759	3 814	0	526	0	132	10 718
Logements écoulés										
Juillet 2005	839	102	2	107	408	0	5	0	0	1463
Juillet 2004	642	68	0	108	119	0	8	0	0	945
Cumul en 2005	4 654	580	8	519	1 350	0	167	0	0	7 278
Cumul en 2004	4 343	416	28	688	1 182	9	120	0	0	6 786
Moyenne trimestrielle	767	95	2	78	260	0	33	0	0	1 235
Moyenne annuelle	718	77	1	81	221	0	20	0	0	1 118

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.
2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés.

TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyse et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au 1 (877) 722-2642



ACTUALITÉS HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

La construction résidentielle ralentit de façon inattendue à Calgary

Les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary ont régressé en août, à la fois dans le segment des logements individuels et dans celui des collectifs. Il s'agissait de la seconde baisse en trois mois. Au total, 1 029 habitations ont été mises en chantier pendant le mois, soit 11 % de moins qu'un an plus tôt. Il est indéniable que le secteur de la construction a subi un ralentissement soudain. Le nombre de permis de construire émis récemment indique toutefois que les segments des maisons individuelles et des logements collectifs sont sur le point de connaître un regain d'activité, et les constructeurs ont encore un retard important à rattraper en raison des pluies abondantes de juin.

Après avoir connu son meilleur mois de juillet de tous les temps, la construction de maisons individuelles a chuté en août, le nombre de mises en chantier ayant été le plus faible des quatre dernières années pour cette période. Les constructeurs de la région ont coulé les fondations de 695 logements individuels le mois passé, soit 15 % de moins qu'à la même période l'an dernier. En réalité, il aurait été difficile d'égaler l'activité d'août 2004, puisque ce mois a été le meilleur de l'année pour la construction de logements individuels. Malgré la baisse enregistrée, l'activité dans le segment des maisons individuelles est demeurée plus forte qu'en 2004 depuis le début de l'année. Les 5 680 mises en chantier d'habitations de ce type dénombrées à Calgary pendant les huit premiers mois de 2005 constituent en effet une augmentation de 2 % par rapport à la même période en 2004. La conjoncture de l'ensemble du marché et le nombre de permis de construire émis au cours des derniers mois permettent de croire que le rythme de progression des mises en chantier de maisons individuelles se maintiendra : dans ce segment, le nombre de mises en chantier entre juin et août a été inférieur d'environ 10 % à celui des permis de construire émis entre mai et juillet.

Au total, 592 maisons individuelles ont été achevées au cours du mois – il s'agit d'un recul de 35 % en glissement annuel. Le nombre de logements individuels écoulés a aussi diminué par rapport à août 2004, quoique dans une moindre mesure. En fait, pour un deuxième mois consécutif, il a dépassé de 45 celui des achèvements. Par conséquent, le nombre de maisons individuelles achevées et non écoulées est descendu à 638, ce qui est 13 % de moins qu'en août 2004, et le plus bas total des 29 derniers mois. Ce repli est attribuable surtout à la baisse observée récemment du côté des maisons construites sans commande, autres que les maisons-témoins. Les habitations mises en chantier sans carnet de commande ont en effet été 30 % moins nombreuses qu'en août 2004, et se sont chiffrées à 172 – leur plus bas niveau depuis janvier 2003. À la fin du mois dernier, il y avait 466 maisons-témoins, soit 5 % de moins qu'un an auparavant.

Du côté des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), l'activité a aussi ralenti en août, quoique légèrement. Dans la RMR de Calgary, 334 logements collectifs ont été commencés le mois dernier, comparativement à 347 un an plus tôt — une diminution de moins de 4 %. En conséquence, le cumul des huit premiers mois de 2005 a atteint 3 023 pour l'ensemble des habitations, ce qui n'est inférieur que de 17,6 % à celui de l'an dernier pour la même période. Cette baisse s'explique en grande partie par le repli de la construction d'appartements. Depuis le début de l'année, le marché des appartements est loin d'afficher un rendement aussi excellent qu'en 2004; au contraire, il accuse un recul de 34 %. En 2004, le nombre d'appartements mis en chantier avait atteint 3 915 — du jamais vu en 22 ans. Avec tous les projets en préparation, il est vraisemblable que les mises en chantier d'appartements augmenteront fortement au cours des prochains mois.

En août, 578 logements collectifs ont été achevés; c'est le meilleur mois à cet égard depuis le début de l'année. Cette forte activité s'explique notamment par l'achèvement de 253 appartements locatifs, un chiffre exceptionnel, puisque seulement 490 logements locatifs avaient été achevés au cours des 24 mois précédents. Cependant, moins de la moitié des appartements locatifs achevés en août ont été écoulés, les autres s'ajoutant au stock d'habitations achevées et non écoulées. À la fin du mois, il y avait 669 logements collectifs en stock (217 logements locatifs et 452 copropriétés ou logements en propriété absolue), ce qui est 5 % de plus qu'un an auparavant. Même si le stock de copropriétés était au même niveau qu'un an plus tôt, le nombre d'appartements en copropriété achevés et inoccupés dépassait de 47 % celui qui avait été relevé en août 2004. Malgré tout, le stock d'appartements en copropriété est demeuré acceptable : il était en effet égal à celui des appartements locatifs, même si, en 2004, le nombre de mises en chantier de la première catégorie a été plus de sept fois supérieur à celui de la deuxième catégorie.

CALGARY
AOÛT 2005

Sommaire :

ANALYSE
1 **La construction résidentielle ralentit de façon inattendue à Calgary**

TABLEAUX STATISTIQUES
2 **Mises en chantier par secteur**
RMR de Calgary
3 **Logements achevés par secteur**
RMR de Calgary
4 **Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation**
RMR de Calgary

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Tableau 1
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur — Août 2005

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	58	21	8	7	0	73	23	**
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	**569**	**692**	**64**	**79**	**149**	**861**	**1022**	**-15,75**
CHESTERMERE LAKE	34	39	6	5	0	45	47	-4,26
COCHRANE	5	9	4	0	0	9	16	-43,75
CROSSFIELD	0	4	0	0	0	0	4	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKVIEW	**29**	**48**	**12**	**0**	**0**	**41**	**48**	**-14,58**
TOTAL	**695**	**813**	**94**	**91**	**149**	**1029**	**1160**	**-11,29**

Tableau 1b
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur – cumul annuel

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	322	299	22	70	0	414	507	-18,34
BEISEKER	0	2	0	0	0	0	2	**
VILLE DE CALGARY	**4853**	**4731**	**494**	**696**	**1626**	**7669**	**8026**	**-4,45**
CHESTERMERE LAKE	226	231	34	31	0	291	293	-0,68
COCHRANE	42	75	4	0	0	46	139	-66,91
CROSSFIELD	7	14	4	0	0	11	14	-21,43
IRRICANA	3	4	2	0	0	5	16	-68,75
DM DE ROCKVIEW	**227**	**237**	**40**	**0**	**0**	**267**	**263**	**1,52**
TOTAL	**5680**	**5593**	**600**	**797**	**1626**	**8703**	**9260**	**-6,02**

** indique une variation de 100 % ou plus.

ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Charles Fortin au service d'analyse de marché. Tél.: (403) 515-2902

Tableau 2
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — Août 2005

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Apart.	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	35	53	0	9	0	44	87	-49,43
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	**487**	**762**	**62**	**50**	**385**	**984**	**1180**	**-16,61**
CHESTERMERE LAKE	35	47	8	12	48	103	53	94,34
COCHRANE	3	6	0	0	0	3	48	-93,75
CROSSFIELD	1	1	0	0	0	1	1	0,00
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKVIEW	**31**	**39**	**4**	**0**	**0**	**35**	**45**	**-22,22**
TOTAL	**592**	**908**	**74**	**71**	**433**	**1170**	**1414**	**-17,26**

Tableau 2b
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — cumul annuel

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Apart.	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	278	261	4	64	112	458	414	10,63
BEISEKER	1	1	0	0	0	1	5	-80,00
VILLE DE CALGARY	**4373**	**4516**	**550**	**464**	**1831**	**7218**	**7219**	**-0,01**
CHESTERMERE LAKE	222	199	20	17	48	307	245	25,31
COCHRANE	73	58	4	17	50	144	125	15,20
CROSSFIELD	11	11	6	0	0	17	17	0,00
IRRICANA	6	4	2	4	0	12	10	20,00
DM DE ROCKVIEW	**259**	**225**	**50**	**4**	**0**	**313**	**259**	**20,85**
TOTAL	**5223**	**5275**	**636**	**570**	**2041**	**8470**	**8294**	**2,12**

** indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité. ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société.

© 2005 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR de Calgary
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

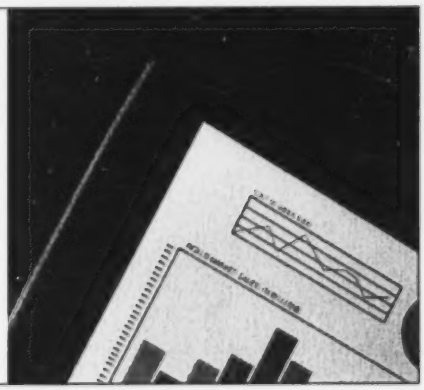
Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total
	En propriété absolue			En copropriété		D' init. priv.		Aidés		
	Log. ind.[1]	Jum.[1]	En rang.	En rang.	Apart.	En rang.	Apart.	En rang.	Appart.	
Logements mis en chantier										
Août 2005	695	94	3	88	147	0	2	0	0	1029
Août 2004	813	94	3	76	174	0	0	0	0	1160
Cumul en 2005	5680	600	15	782	1622	0	4	0	0	8703
Cumul en 2004	5593	624	17	568	1994	0	332	0	132	9260
Logements en construction										
2005	3918	610	18	826	4013	0	5	22	0	9412
2004	3839	636	17	599	3594	0	332	0	132	9149
Logements achevés										
Août 2005	592	74	0	71	180	0	253	0	0	1170
Août 2004	908	106	0	116	284	0	0	0	0	1414
Cumul en 2005	5223	636	17	553	1578	0	463	0	0	8470
Cumul en 2004	5275	546	31	818	1379	4	241	0	0	8294
Logements achevés et non écoulés										
2005	638	160	3	67	222	0	217	0	0	1307
2004	736	172	3	130	151	0	181	0	0	1373
Offre totale[2]										
2005	4556	770	21	893	4235	0	222	22	0	10719
2004	4575	808	20	729	3745	0	513	0	132	10522
Logements écoulés										
Août 2005	637	89	0	79	184	0	102	0	0	1091
Août 2004	915	80	0	106	243	0	13	0	0	1357
Cumul en 2005	5291	669	8	598	1534	0	269	0	0	8369
Cumul en 2004	5258	496	28	794	1425	9	133	0	0	8143
Moyenne trimestrielle	736	91	2	86	240	0	40	0	0	1195
Moyenne annuelle	695	78	1	79	216	0	27	0	0	1096

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.
2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés.

TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyse et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au 1 (877) 722-2642



ACTUALITÉS HABITATION

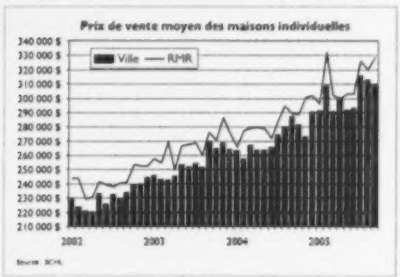
Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

L'activité dans le segment des logements collectifs stimule la construction résidentielle

Après avoir connu deux baisses en trois mois, la construction résidentielle a bondi en septembre, pour afficher sa meilleure performance mensuelle en plus d'un an. Les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary se sont chiffrées à 1 669 le mois dernier, ce qui représente une impressionnante hausse de 48 % d'une année sur l'autre. L'activité enregistrée en septembre a hissé le cumul annuel des mises en chantier au niveau de l'année précédente. Ce dernier s'étant établi à 10 372 à la fin de septembre, il n'accusait qu'un retard négligeable de 0,2 % par rapport à la même date en 2004.

C'est le segment des logements collectifs qui a connu le gain le plus important en septembre, les mises en chantier de cette catégorie d'habitations (jumelés, maisons en rangée et appartements) ayant grimpé de 69 % par rapport à septembre 2004, pour passer de 508 à 856. Ce bond était inévitable car, pour la seule ville de Calgary, le nombre moyen de permis de construire émis pour des logements collectifs a atteint près de 750 par mois entre mai et juillet. Les constructeurs n'ayant pas encore donné suite à nombre de ces permis, la reprise des mises en chantier n'était qu'une question de temps. Le regain d'activité en septembre réduit le déficit du cumul annuel à 7 % seulement. Il s'agit d'un virage important par rapport à la situation observée il y a quelques mois, puisque le cumul des mises en chantier d'habitations collectives accusait un retard de 25 % à la fin juin. C'est la construction d'appartements qui a connu l'amélioration la plus remarquable au cours du troisième trimestre. En effet, après six mois, le cumul des mises en chantier dans ce segment était inférieur de 43 % à celui de la même période l'année précédente. Grâce à la mise en chantier de 646 appartements en septembre, le retard dans ce segment a été réduit à 17,5 % à la fin du neuvième mois.



En septembre, le nombre de logements collectifs écoulés a atteint son plus haut niveau mensuel en plus de 20 ans, soit 814. Le nombre d'achèvements ayant été moins élevé (662), le stock de logements collectifs a accusé une baisse importante par rapport à août. Le nombre de logements collectifs achevés et inoccupés, soit 532, n'avait pas été aussi bas depuis janvier 2004 et affichait une diminution de 137 par rapport au mois d'août. En ce moment, les stocks de logements collectifs pour propriétaire-occupant sont à un niveau très acceptable. Ces derniers se chiffraient à 351 au mois de septembre, en baisse de 14 % d'une année sur l'autre. Cependant, le stock de logements locatifs n'a pas suivi le même mouvement, puisqu'il s'est accru de 35 %, pour s'établir à 181.

CALGARY

SEPTEMBRE 2005

Sommaire :

ANALYSE

1 **L'activité dans le segment des logements collectifs stimule la construction résidentielle**

2 **Le marché de la revente de Calgary est en voie d'établir un record important**

2 **La pénurie de main-d'œuvre persiste dans la RMR de Calgary**

TABLEAUX STATISTIQUES

3 **Mises en chantier par secteur**
RMR de Calgary

4 **Logements achevés par secteur**
RMR de Calgary

5 **Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation**
RMR de Calgary

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

En septembre, la production de collectifs a connu une poussée de 69 % et celle de logements individuels a enregistré son plus important gain d'une année sur l'autre en près de trois ans. Les constructeurs locaux ont commencé la construction de 813 maisons individuelles en septembre, ce qui constitue une remarquable hausse de 31 % par rapport à septembre 2004. Après s'être repliée aux mois de juin et août à cause de la mauvaise température, l'activité a retrouvé le mois dernier un rythme beaucoup plus conforme à la vigueur qui caractérise le secteur de la construction résidentielle à Calgary. Fin septembre, on avait coulé les fondations de 6 493 habitations individuelles depuis le début de l'année, ce qui représente une augmentation de 4,5 % par rapport au niveau correspondant en 2004. Dans les limites de la ville de Calgary, le gain enregistré en glissement annuel par la construction de maisons individuelles a été légèrement plus prononcé, puisqu'il a atteint 5,3 %.

Il ne fait aucun doute que le marché des logements individuels de Calgary fonctionne à plein régime, comme en témoignent le nombre de permis de construire en suspens, la quantité croissante de logements en construction et la diminution constante des stocks. À la fin du troisième trimestre, les permis de construire émis pour des maisons individuelles avaient augmenté de 16 % par rapport à la même date en 2004, alors que les mises en chantier n'ont progressé que de 4,5 %, leur hausse étant limitée par la capacité de production du marché. En fait, les pluies records de juin ont intensifié la pression sur un marché qui était déjà tendu, puisque les constructeurs et les promoteurs ont perdu presque un mois de travail. En raison de la pénurie de main-d'œuvre persistante, le segment des maisons individuelles essaiera jusqu'à la fin de l'année de rattraper le temps perdu. Ces facteurs font que les constructeurs mettent plus de temps à terminer les habitations commencées. Les 3 963 maisons individuelles en construction au mois de septembre constituent un sommet inégalé depuis 25 mois et une augmentation de 9 % d'une année sur l'autre. En raison de la capacité de production limitée, il est difficile d'accroître les stocks. Le nombre de logements achevés et inoccupés a reculé constamment depuis le début de l'année, pour s'établir à 648 en septembre (maisons-témoins comprises), ce qui représente une diminution de 9 % par rapport au niveau enregistré douze mois plus tôt.

Le marché de la revente de Calgary est en voie d'établir un record important

Au troisième trimestre, l'activité sur le marché de la revente de Calgary a continué de progresser à un rythme record. Durant cette période, 8 158 logements ont été vendus par l'entremise de la Chambre immobilière de Calgary, soit 19 % de plus qu'à pareille époque en 2004. Le cumul annuel s'est établi à 24 489, dépassant ainsi de 18 % celui des trois premiers trimestres de 2004. Dans le segment des maisons individuelles, les ventes ont atteint 17 748, soit 15 % de plus qu'un an auparavant. La hausse a été encore plus prononcée dans le segment des copropriétés, où les ventes ont grimpé de 25 % d'une année sur l'autre, pour se chiffrer à 6 741.

Depuis le début de 2005, la conjoncture du marché de la revente de Calgary a favorisé les vendeurs. Les inscriptions courantes n'ont cessé de diminuer au cours des quinze derniers mois, pour s'établir à 3 896 à la fin septembre, ce qui représente un retrait de 41 % par rapport à un an auparavant. Sous l'effet du repli des inscriptions et du niveau toujours élevé des ventes, le rapport ventes-inscriptions courantes a grimpé à 68 % en septembre : son niveau le plus haut en 41 mois. Conjuguée à la diminution du nombre de jours entre l'inscription et la vente, cette situation a fortement contribué à la montée des prix pendant les trois premiers trimestres de 2005.

De janvier à septembre 2005, le prix des logements existants à Calgary est monté de 12 % en glissement annuel. Exception faite d'un seul mois en 1998, il s'agit de la plus forte ascension des prix d'une année sur l'autre à avoir été enregistrée en 15 ans. Dans le segment des maisons individuelles, les prix se sont alourdis de 13 % au cours des trois premiers trimestres de 2005, pour s'établir à 271 924 $. Parallèlement, le prix moyen des logements en copropriété a avancé de 10 % et atteint 182 049 $.

La pénurie de main-d'œuvre persiste dans la RMR de Calgary

Un certain nombre de facteurs indiquent que la pénurie de main-d'œuvre persistera à Calgary, le plus important étant le taux de chômage dans la ville. En juillet, ce taux est descendu à un niveau record de 3,1 %, ce qui est considéré comme le plein emploi. Le marché tendu de l'emploi à Calgary y exerce une pression à la hausse sur le taux d'activité, qui, à environ 75 %, est l'un des plus élevés du Canada. Il fait aussi monter les revenus en flèche, ce qui est un facteur important, puisqu'il atténuera l'effet de l'ascension du prix des habitations. À la fin de septembre, les revenus hebdomadaires moyens avaient grimpé de presque 12 % en un an à Calgary, ce qui constitue l'augmentation la plus importante de tous les temps.

Il ne fait aucun doute que le bond récent effectué par les revenus est une mesure qualitative, et non quantitative, des postes créés. À la fin du troisième trimestre, en effet, le nombre d'emplois moyen dans la RMR de Calgary n'était supérieur que de 5 000 au niveau enregistré un an plus tôt, ce qui est l'augmentation la plus faible depuis 1993. Cependant, il est important de signaler que tous ces nouveaux postes, comme bien d'autres, sont à temps plein. En fait, le resserrement actuel du marché de la main-d'œuvre a rendu nécessaire la transformation d'emplois à temps partiel en emplois à temps plein. À la fin de septembre, pas moins de 14 770 postes à temps plein avaient été créés de dans la RMR de Calgary, alors que le nombre d'emplois à temps partiel avait diminué de 7 700. La dernière fois que l'emploi à temps plein s'est accru plus rapidement que l'emploi total remonte à l'an 2000.

DES QUESTIONS SUR L'HABITATION?

La SCHL est la source d'information par exellence pour tout ce qui concerne l'habitation. Planification, financement, construction et rénovation résidentielles : la SCHL a réponse à tout!

www.schl.ca
1 800 668-2642

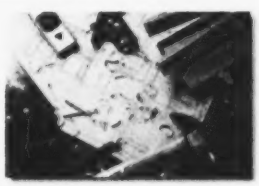


Tableau 1
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur — Sept 2005

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	49	41	2	28	0	79	41	92,68
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	697	542	96	68	625	1 486	1 042	42,61
CHESTERMERE LAKE	38	13	8	0	0	46	15	**
COCHRANE	5	11	0	0	21	26	13	**
CROSSFIELD	2	1	0	0	0	2	3	-33,33
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKVIEW	22	15	8	0	0	30	17	76,47
TOTAL	813	623	114	96	646	1 669	1 131	47,57

Tableau 1b
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur – cumul annuel

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	371	340	24	98	0	493	548	-10,04
BEISEKER	0	2	0	0	0	0	2	**
VILLE DE CALGARY	5 550	5 273	590	764	2 251	9 155	9 068	0,96
CHESTERMERE LAKE	264	244	42	31	0	337	308	9,42
COCHRANE	47	86	4	0	21	72	152	-52,63
CROSSFIELD	9	15	4	0	0	13	17	-23,53
IRRICANA	3	4	2	0	0	5	16	-68,75
DM DE ROCKVIEW	249	252	48	0	0	297	280	6,07
TOTAL	6 493	6 216	714	893	2 272	10 372	10 391	-0,18

** indique une variation de 100 % ou plus.

ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Charles Fortin au service d'analyse de marché. Tél.: (403) 515-2902

Tableau 2
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — Sept 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	42	38	12	16	0	70	40	75,00
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	661	726	36	88	490	1 275	930	37,10
CHESTERMERE LAKE	18	24	12	4	0	34	34	0,00
COCHRANE	10	4	2	0	0	12	4	**
CROSSFIELD	0	1	0	0	0	0	3	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKVIEW	37	21	2	0	0	39	21	85,71
TOTAL	768	814	64	108	490	1 430	1 032	38,57

Tableau 2b
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	320	299	16	80	112	528	454	16,30
BEISEKER	1	1	0	0	0	1	5	-80,00
VILLE DE CALGARY	5 034	5 242	586	552	2 321	8 493	8 149	4,22
CHESTERMERE LAKE	240	223	32	21	48	341	279	22,22
COCHRANE	83	62	6	17	50	156	129	20,93
CROSSFIELD	11	12	6	0	0	17	20	-15,00
IRRICANA	6	4	2	4	0	12	10	20,00
DM DE ROCKVIEW	296	246	52	4	0	352	280	25,71
TOTAL	5 991	6 089	700	678	2 531	9 900	9 326	6,15

** indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contents dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Socieété canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité. ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société.

© 2005 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR de Calgary
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

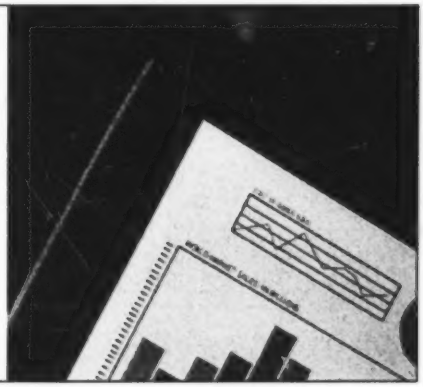
Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				
	En propriété absolue			En copropriété		D' init. priv.		Aidés		
	Log. ind.[1]	Jum.[1]	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	Total
Logements mis en chantier										
Septembre 2005	813	114	0	96	625	0	0	0	21	1 669
Septembre 2004	623	82	0	129	297	0	0	0	0	1 131
Cumul en 2005	6 493	714	15	878	2 247	0	4	0	21	10 372
Cumul en 2004	6 216	706	17	697	2 291	0	332	0	132	10 391
Logements en construction										
2005	3 963	660	18	808	4 148	0	5	16	21	9 639
2004	3 649	644	17	681	3 792	0	332	0	132	9 247
Logements achevés										
Septembre 2005	768	64	0	102	490	6	0	0	0	1 430
Septembre 2004	814	72	0	47	99	0	0	0	0	1 032
Cumul en 2005	5 991	700	17	655	2 068	6	463	0	0	9 900
Cumul en 2004	6 089	618	31	865	1 478	4	241	0	0	9 326
Logements achevés et non écoulés										
2005	648	131	3	65	152	0	181	0	0	1 180
2004	715	168	3	109	130	0	134	0	0	1 259
Offre totale[2]										
2005	4 611	791	21	873	4 300	0	186	16	21	10 819
2004	4 364	812	20	790	3 922	0	466	0	132	10 506
Logements écoulés										
Septembre 2005	758	93	0	104	560	6	51	0	0	1 572
Septembre 2004	835	76	0	68	120	0	47	0	0	1 146
Cumul en 2005	6 049	762	8	702	2 094	6	320	0	0	9 941
Cumul en 2004	6 093	572	28	862	1 545	9	180	0	0	9 289
Moyenne trimestrielle	745	95	1	97	384	2	53	0	0	1 377
Moyenne annuelle	688	79	1	82	252	1	28	0	0	1 131

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.
2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés.

TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyse et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au 1 (877) 722-2642



ACTUALITÉS HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

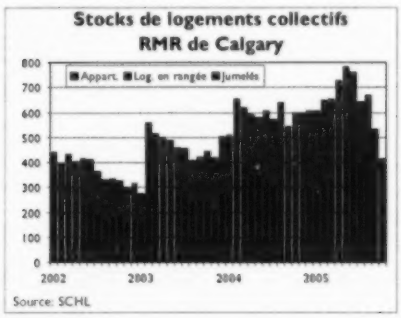
Meilleurs résultats jamais observés en octobre pour la construction de maisons individuelles

Après avoir enregistré des gains intéressants en septembre, la construction résidentielle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary a légèrement diminué. Le total des mises en chantier d'habitations est descendu de 3 % d'une année sur l'autre pour s'établir à 1 270 en octobre 2005. Le bond observé dans le segment des maisons individuelles n'a malheureusement pas réussi à compenser le repli enregistré du côté des collectifs. Avec la baisse accusée durant la période, le rythme annuel de construction a ralenti en regard de celui établi l'an dernier. Le cumul des dix premiers mois de 2005, qui a atteint 11 642 unités, est donc inférieur de 0,5 % à celui correspondant de l'an passé.

Après avoir progressé de 31 % d'une année sur l'autre en septembre, la construction de maisons individuelles s'est intensifiée en octobre et a ainsi connu de nouveau une performance exceptionnelle. Les constructeurs de la RMR ont coulé les fondations de 849 maisons individuelles durant le mois, ce qui représente une augmentation impressionnante de 27 % par rapport à la même période de 2004. Ce sont là les meilleurs résultats mensuels obtenus depuis août 2002. C'est également du jamais vu pour octobre dans le segment des maisons individuelles. Contrairement à ce qui s'était passé en juin et en août, le temps a été favorable à la construction résidentielle en septembre et en octobre. Les gains réalisés portent le cumul annuel à 7 342 unités. Il s'agit là d'une hausse de près de 7 % en regard du total des dix premiers mois de 2004. Dans la ville de Calgary proprement dite, à Airdrie et à Chestermere Lake, les hausses ont été plus marquées et se sont fixées respectivement à 8, 12 et 11 %.

Grâce au temps clément, les constructeurs ont pu achever une multitude de logements en octobre. Ainsi, 808 maisons individuelles ont été terminées, soit 14 % de plus qu'à pareille période en 2004. De surcroît, le nombre d'habitations écoulées était imposant (812) et a atteint son deuxième sommet en importance pour un mois d'octobre. Les maisons ayant trouvé preneur ont été plus nombreuses que les achèvements; les stocks de logements achevés et inoccupés sont ainsi descendus à leur plus bas niveau en deux ans. Au 31 octobre, 644 maisons individuelles étaient complétées et non écoulées, ou 11 % de moins qu'à la même date en 2004. Les stocks de logements individuels bâtis sans commande, à l'exception des maisons témoins, ont diminué de 25 % en glissement annuel et se sont chiffrés à 190 unités.

Si l'activité s'est renforcée en octobre dans le segment des maisons individuelles, elle a ralenti dans celui des collectifs. Le nombre de mises en chantier de logements collectifs – jumelés, maisons en rangée et appartements –, qui avait progressé de 69 % d'une année sur l'autre en septembre, a chuté de 35 % en octobre pour s'établir à 421. Les résultats de septembre et d'octobre confirment que le marché des collectifs subit de grandes variations cette année. À trois reprises en 2005, des gains massifs en glissement annuel ont été suivis de baisses vertigineuses. Le cumul des dix premiers mois s'est fixé à 4 300 unités dans la RMR, ce qui constitue un recul de 11 % par rapport à celui de 2004. C'est de nouveau le sous-marché des appartements qui est à l'origine de la diminution du cumul annuel, car il a fléchi de 25 %. Durant la période, les jumelés et les logements en rangée ont augmenté respectivement de 10 et de 28 %. Les mises en chantier de logements collectifs ont régressé en octobre, mais le rythme d'écoulement a continué à s'accélérer. Après avoir atteint son plus haut niveau en vingt ans (814) en septembre, le nombre de logements collectifs écoulés s'est établi à 730 en octobre. Ce chiffre est de 55 % supérieur à celui enregistré à la même période l'année dernière et le plus haut signalé en plus de 20 ans pour un mois d'octobre. Comme il y a eu plus d'unités écoulées que d'achèvements, le total des logements collectifs en stock s'est replié de beaucoup par rapport à septembre et s'est fixé à 416, ce qui correspond à une baisse de 116 unités en regard de septembre et à un recul de 30 % d'une année sur l'autre. De plus, il faut remonter à janvier 2003 pour observer un niveau aussi bas. En octobre, le nombre d'unités achevées et écoulées a diminué en glissement annuel de 17 % dans la catégorie des jumelés, de 63 % dans celle des maisons en rangée et de 23 % dans celle des appartements.



CALGARY

OCTOBRE 2005

Sommaire:

ANALYSE

1 **Meilleurs résultats jamais observés en octobre pour la construction de maisons individuelles**

TABLEAUX STATISTIQUES

2 **Mises en chantier par secteur** RMR de Calgary

3 **Logements achevés par secteur** RMR de Calgary

4 **Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation** RMR de Calgary

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Tableau 1
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur Octobre 2005

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	40	26	4	0	0	44	50	-12,00
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	**751**	**566**	**124**	**114**	**166**	**1155**	**1166**	**-0,94**
CHESTERMERE LAKE	33	23	6	3	0	42	23	82,61
COCHRANE	5	16	2	0	0	7	23	-69,57
CROSSFIELD	1	1	2	0	0	3	1	**
IRRICANA	1	1	0	0	0	1	1	0,00
DM DE ROCKVIEW	18	37	0	0	0	18	51	-64,71
TOTAL	**849**	**670**	**138**	**117**	**166**	**1270**	**1315**	**-3,42**

Tableau 1b
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur – cumul annuel

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	411	366	28	98	0	537	598	-10,20
BEISEKER	0	2	0	0	0	0	2	**
VILLE DE CALGARY	**6301**	**5839**	**714**	**878**	**2417**	**10310**	**10234**	**0,74**
CHESTERMERE LAKE	297	267	48	34	0	379	331	14,50
COCHRANE	52	102	6	0	21	79	175	-54,86
CROSSFIELD	10	16	6	0	0	16	18	-11,11
IRRICANA	4	5	2	0	0	6	17	-64,71
DM DE ROCKVIEW	267	289	48	0	0	315	331	-4,83
TOTAL	**7342**	**6886**	**852**	**1010**	**2438**	**11642**	**11706**	**-0,55**

** indique une variation de 100 % ou plus.

ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Charles Fortin au service d'analyse de marché. Tél.: (403) 515-2902

Tableau 2
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — Octobre 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	36	28	0	0	0	36	40	-10,00
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	**674**	**626**	**76**	**99**	**415**	**1264**	**1127**	**12,16**
CHESTERMERE LAKE	41	18	2	0	0	43	26	65,38
COCHRANE	5	13	0	0	0	5	15	-66,67
CROSSFIELD	4	3	0	0	0	4	3	33,33
IRRICANA	1	0	2	0	0	3	0	**
DM DE ROCKVIEW	47	18	8	0	0	55	20	**
TOTAL	**808**	**706**	**88**	**99**	**415**	**1410**	**1231**	**14,54**

Tableau 2b
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	356	327	16	80	112	564	494	14,17
BEISEKER	1	1	0	0	0	1	5	-80,00
VILLE DE CALGARY	**5708**	**5868**	**662**	**651**	**2736**	**9757**	**9276**	**5,19**
CHESTERMERE LAKE	281	241	34	21	48	384	305	25,90
COCHRANE	88	75	6	17	50	161	144	11,81
CROSSFIELD	15	15	6	0	0	21	23	-8,70
IRRICANA	7	4	4	4	0	15	10	50,00
DM DE ROCKVIEW	343	264	60	4	0	407	300	35,67
TOTAL	**6799**	**6795**	**788**	**777**	**2946**	**11310**	**10557**	**7,13**

** indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité. ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société.

© 2005 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR de Calgary
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

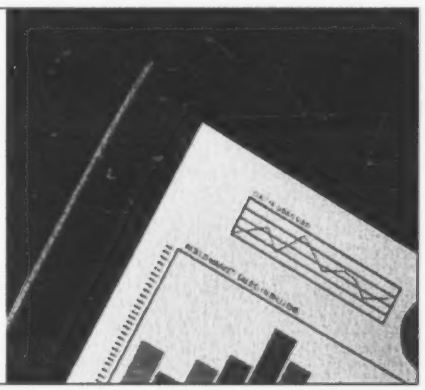
Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total
	En propriété absolue			En copropriété		D' init. priv.		Aidés		
	Log. ind.[1]	Jum.[1]	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
Logements mis en chantier										
Octobre 2005	849	138	3	114	166	0	0	0	0	1270
Octobre 2004	670	72	0	77	496	0	0	0	0	1315
Cumul en 2005	7342	852	18	992	2413	0	4	0	21	11642
Cumul en 2004	6886	778	17	774	2787	0	332	0	132	11706
Logements en construction										
2005	4004	710	22	839	3899	0	5	0	21	9500
2004	3613	654	12	648	3941	0	332	0	132	9332
Logements achevés										
Octobre 2005	808	88	0	83	407	16	8	0	0	1410
Octobre 2004	706	64	4	110	347	0	0	0	0	1231
Cumul en 2005	6799	788	17	738	2475	22	471	0	0	11310
Cumul en 2004	6795	682	35	975	1825	4	241	0	0	10557
Logements achevés et non écoulés										
2005	644	142	2	48	126	0	98	0	0	1060
2004	721	172	3	131	159	0	132	0	0	1318
Offre totale[2]										
2005	4648	852	24	887	4025	0	103	0	21	10560
2004	4334	826	15	779	4100	0	464	0	132	10650
Logements écoulés										
Octobre 2005	812	77	1	100	433	16	103	0	0	1542
Octobre 2004	700	60	4	88	318	0	2	0	0	1172
Cumul en 2005	6861	839	9	802	2527	22	423	0	0	11483
Cumul en 2004	6793	632	32	950	1863	9	182	0	0	10461
Moyenne trimestrielle	736	86	0	94	392	7	85	0	0	1400
Moyenne annuelle	698	81	1	83	262	2	36	0	0	1163

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.
2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés.

TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyse et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au 1 (877) 722-2642



ACTUALITÉS HABITATION

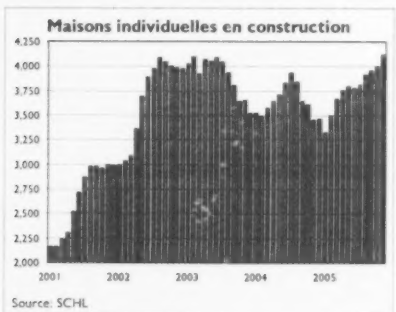
Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Construction résidentielle stimulée par le segment des maisons individuelles en novembre

En novembre, la construction résidentielle dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary a été plus intense qu'à pareille époque l'an dernier, et c'est grâce à l'essor observé dans le segment des maisons individuelles. Les fondations de 1 100 habitations ont été coulées au cours du mois, ce qui représente une hausse de plus de 5 % par rapport à novembre 2004. Le cumul annuel des mises en chantier s'élève donc maintenant à 12 742, chiffre comparable à celui relevé il y a un an.

Pour le troisième mois d'affilée, les constructeurs de Calgary ont mis en chantier plus de maisons individuelles qu'au même mois l'année précédente. Ils en ont commencé 721 en novembre, un gain de 13 % en glissement annuel. Bien qu'il reste encore un mois avant la fin de 2005, le cumul annuel des mises en chantier dans cette catégorie d'habitations a déjà franchi le cap des 8 000. Cela fait quatre années consécutives qu'il y est supérieur – du jamais vu. En date du 30 novembre, il s'élevait à 8 063 et devançait d'environ 7 % le résultat correspondant de 2004. Si le rythme se maintient en décembre, le nombre total des mises en chantier dans ce segment du marché se hissera en 2005 à son troisième sommet en importance, après ceux de 9 413 et 9 219 atteints respectivement en 2002 et 1998.



Cette année, les mises en chantier de maisons individuelles ont augmenté à un point tel que le nombre d'unités en construction a battu tous les records. Fin novembre, 4 123 logements individuels étaient en construction, soit 19 % de plus qu'en novembre 2004. En temps normal, un volume semblable inciterait peut-être à la prudence, mais il n'y a pas lieu de s'inquiéter pour l'instant, car la hausse est simplement déterminée par le potentiel de ce marché. La grande majorité des logements en construction sont déjà vendus, et le nombre de maisons achevées et non écoulées en stock (maisons-témoins comprises) est exceptionnellement faible; à 614, il est de 18 % inférieur à son niveau de l'an dernier et se situe au point le plus bas qu'il ait touché depuis mars 2003.

Le segment des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) a pour sa part connu un ralentissement d'activité. En effet, 379 logements collectifs ont été mis en chantier en novembre, soit 6 % de moins qu'un an plus tôt. Le cumul annuel est actuellement de 4 679 et accuse un retard de plus de 10 % sur celui enregistré à la fin de novembre 2004. Malgré cela, les constructeurs d'ensembles résidentiels de la RMR de Calgary sont en voie de dépasser la barre des 5 000 mises en chantier pour la troisième année de suite, ce qui ne s'était pas vu depuis le début de la décennie 1980.

En novembre, il s'est achevé un nombre anormalement petit de logements collectifs. Même si plus de 5 700 unités étaient en construction, seulement 139 ont été achevées durant le mois – le total le plus bas des trois dernières années. En conséquence, le nombre de logements écoulés n'a atteint que 219. Cependant, comme il s'est écoulé plus d'habitations qu'il s'en est achevé, le stock a continué de s'amenuiser. En novembre, il ne comptait plus que 351 logements collectifs achevés et non écoulés, une baisse de 41 % par rapport à novembre 2004 et un creux sans précédent depuis janvier 2003.

CALGARY

NOVEMBRE 2005

Sommaire:

ANALYSE

1 **Construction résidentielle stimulée par le segment des maisons individuelles en novembre**

TABLEAUX STATISTIQUES

2 **Mises en chantier par secteur**
RMR de Calgary

3 **Logements achevés par secteur**
RMR de Calgary

4 **Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation**
RMR de Calgary

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

Tableau 1
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur Novembre 2005

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	60	33	0	26	0	86	33	**
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	**627**	**548**	**64**	**48**	**235**	**974**	**852**	**14,32**
CHESTERMERE LAKE	18	24	2	0	0	20	120	-83,33
COCHRANE	3	6	2	0	0	5	6	-16,67
CROSSFIELD	2	1	0	0	0	2	1	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKVIEW	11	27	2	0	0	13	31	-58,06
TOTAL	**721**	**639**	**70**	**74**	**235**	**1 100**	**1 043**	**5,47**

Tableau 1b
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur – cumul annuel

Secteur	Log. individuels 2005	Log. individuels 2004	Log. collectifs Jumelés	Log. collectifs En rangée	Log. collectifs Appart	Total 2005	Total 2004	Var % 2005/2004
AIRDRIE	471	399	28	124	0	623	631	-1,27
BEISEKER	0	2	0	0	0	0	2	**
VILLE DE CALGARY	**6 928**	**6 387**	**778**	**926**	**2 652**	**11 284**	**11 086**	**1,79**
CHESTERMERE LAKE	315	291	50	34	0	399	451	-11,53
COCHRANE	55	108	8	0	21	84	181	-53,59
CROSSFIELD	12	17	6	0	0	18	19	-5,26
IRRICANA	4	5	2	0	0	6	17	-64,71
DM DE ROCKVIEW	278	316	50	0	0	328	362	-9,39
TOTAL	**8 063**	**7 525**	**922**	**1 084**	**2 673**	**12 742**	**12 749**	**-0,05**

** indique une variation de 100 % ou plus.

ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL, sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Charles Fortin au service d'analyse de marché. Tél.: (403) 515-2902

Tableau 2
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur November 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	47	51	0	10	0	57	81	-29,63
BEISEKER	0	1	0	0	0	0	1	**
VILLE DE CALGARY	**509**	**651**	**60**	**31**	**28**	**628**	**1 273**	**-50,67**
CHESTERMERE LAKE	28	28	2	0	0	30	44	-31,82
COCHRANE	4	8	0	0	0	4	8	-50,00
CROSSFIELD	1	1	2	0	0	3	1	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKVIEW	15	49	6	0	0	21	49	-57,14
TOTAL	**604**	**789**	**70**	**41**	**28**	**743**	**1 457**	**-49,00**

Tableau 2b
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	403	378	16	90	112	621	575	8,00
BEISEKER	1	2	0	0	0	1	6	-83,33
VILLE DE CALGARY	**6 217**	**6 519**	**722**	**682**	**2 764**	**10 385**	**10 549**	**-1,55**
CHESTERMERE LAKE	309	269	36	21	48	414	349	18,62
COCHRANE	92	83	6	17	50	165	152	8,55
CROSSFIELD	16	16	8	0	0	24	24	0,00
IRRICANA	7	4	4	4	0	15	10	50,00
DM DE ROCKVIEW	358	313	66	4	0	428	349	22,64
TOTAL	**7 403**	**7 584**	**858**	**818**	**2 974**	**12 053**	**12 014**	**0,32**

** indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Socieété canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité. ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société.

© 2005 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR de Calgary
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

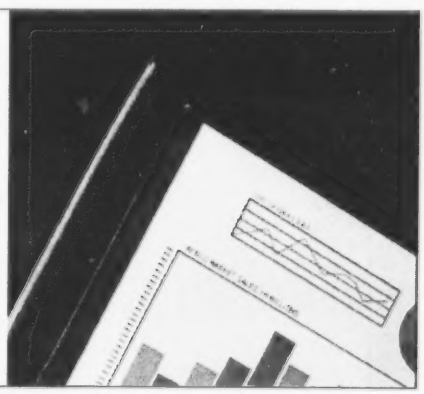
Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				Total
	En propriété absolue			En copropriété		D' init. priv.		Aidés		
	Log. ind.[1]	Jum.[1]	En rang.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	En rang.	Appart.	
Logements mis en chantier										
Novembre 2005	721	70	0	74	235	0	0	0	0	1 100
Novembre 2004	639	68	0	39	297	0	0	0	0	1 043
Cumul en 2005	8 063	922	18	1 066	2 648	0	4	0	21	12 742
Cumul en 2004	7 525	846	17	813	3 084	0	332	0	132	12 749
Logements en construction										
2005	4 123	706	22	876	4 102	0	5	0	21	9 855
2004	3 461	634	20	608	3 733	0	332	0	132	8 920
Logements achevés										
Novembre 2005	604	70	0	41	28	0	0	0	0	743
Novembre 2004	789	92	0	71	505	0	0	0	0	1 457
Cumul en 2005	7 403	858	17	779	2 503	22	471	0	0	12 053
Cumul en 2004	7 584	774	35	1 046	2 330	4	241	0	0	12 014
Logements achevés et non écoulés										
2005	614	142	0	39	103	0	67	0	0	965
2004	746	194	0	111	167	0	125	0	0	1 343
Offre totale[2]										
2005	4 737	848	22	915	4 205	0	72	0	21	10 820
2004	4 207	828	20	719	3 900	0	457	0	132	10 263
Logements écoulés										
Novembre 2005	634	70	2	50	51	0	46	0	0	853
Novembre 2004	764	70	3	91	497	0	7	0	0	1 432
Cumul en 2005	7 495	909	11	852	2 578	22	469	0	0	12 336
Cumul en 2004	7 557	702	35	1 041	2 360	9	189	0	0	11 893
Moyenne trimestrielle	735	80	1	85	348	7	67	0	0	1 323
Moyenne annuelle	687	81	1	80	225	2	39	0	0	1 115

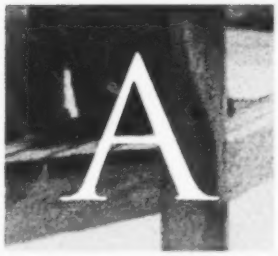
1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.
2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés.

TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyse et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au 1 (877) 722-2642





ACTUALITÉS HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

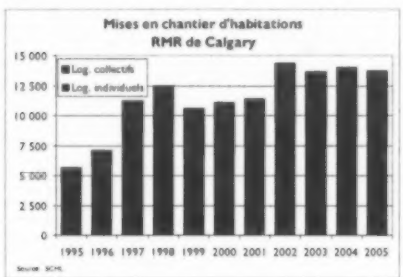
Construction résidentielle : une année 2005 exceptionnelle malgré la diminution enregistrée

En 2005, 13 667 habitations ont été mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, ce qui représente un repli de plus de 2 % par rapport à 2004. Néanmoins, cela fait maintenant quatre années consécutives que le nombre total de mises en chantier dépasse la barre des 13 000, ce qui ne s'était jamais vu. En décembre, on a dénombré 925 mises en chantier, soit 27 % de moins qu'à pareille période en 2004. L'activité a ralenti aussi bien dans le segment des logements individuels que dans celui des collectifs; les baisses s'y sont chiffrées respectivement à 7 et 51 %.

En dépit du recul constaté en décembre, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles a fait, en regard de 2004, un bond impressionnant de 6 % pour atteindre 8 719 en 2005. Il s'agit de la première hausse en trois ans; elle fait suite à des diminutions de 9 % en 2003 et 3 % en 2004. En outre, les constructeurs de logements individuels viennent de réaliser leur troisième performance annuelle en importance, après celles de 9 413 et 9 219 mises en chantier enregistrées respectivement en 2002 et 1998. Malgré l'augmentation, l'activité dans l'ensemble du secteur de la construction résidentielle a été freinée par les pluies torrentielles de l'été dernier et par le manque de capacité de production. Sans ces facteurs, les mises en chantier de maisons individuelles auraient probablement battu tous les records en 2005.

Le gain le plus considérable au chapitre des mises en chantier de maisons individuelles a été observé à Airdrie, où l'activité a été en 2005 de 19 % plus intense que l'année précédente, tandis que le relâchement le plus marqué, soit 46 %, est survenu à Cochrane. Dans la ville même de Calgary, les volumes de production se sont gonflés de 7 %.

Étant donné que le segment des logements individuels exploite son plein potentiel depuis déjà quelque temps, il a sans doute offert un rendement moindre en 2005. Plusieurs facteurs appuient cette hypothèse, notamment la quantité de permis de construire délivrés pour des maisons individuelles qui n'ont toujours pas été mises en chantier et l'ascension continue du nombre d'unités en construction. En 2005, les autorisations accordées pour des habitations individuelles ont été de 20 % plus nombreuses qu'en 2004, ce qui représente une croissance de loin supérieure à celle de 6 % relevée dans le cas des mises en chantier. Les maisons pour lesquelles un permis de construire



CALGARY
QUATRIÈME TRIMESTRE 2005
PUBLIÉ PREMIÈRE TRIMESTRE 2006

Sommaire :

ANALYSE

1 **Construction résidentielle : une année 2005 exceptionnelle malgré la diminution enregistrée**

2 **Le marché de la revente de Calgary établit des records remarquables**

2 **Le plein emploi freine l'expansion du marché du travail**

TABLEAUX STATISTIQUES

3 **Mises en chantier par secteur**
RMR de Calgary

4 **Logements achevés par secteur**
RMR de Calgary

5 **Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation**
RMR de Calgary

Canada

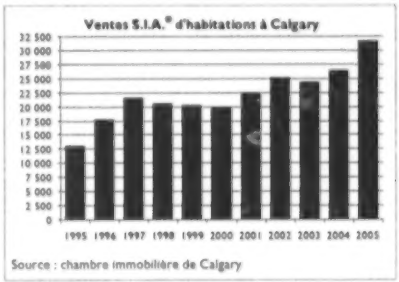
SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

est encore en circulation seront commencées en 2006, ce qui exercera des pressions additionnelles sur un segment du marché qui a déjà du mal à satisfaire à la demande, comme en témoigne par ailleurs le nombre de logements en production. Fin décembre, 4 205 maisons individuelles étaient en construction, du jamais vu. Dans un tel contexte, il est impossible d'accroître les stocks davantage. En outre, les contraintes de capacité ont entraîné de vigoureuses pressions haussières sur les prix. En 2005, le prix moyen des maisons individuelles neuves a grimpé de 11 %, un taux sans précédent depuis 1990, pour atteindre 315 796 $.

Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le nombre de mises en chantier a diminué par rapport à 2004, après avoir connu trois augmentations annuelles d'affilée. De 5 775 en 2004 – son plus haut niveau des 23 dernières années –, il est passé à 4 948 en 2005, ce qui correspond à une régression de 14 %. Ce recul d'activité n'est que le deuxième en neuf ans; il est entièrement attribuable à un repli des mises en chantier d'appartements. Cellesci, qui s'étaient hissées à 3 915 en 2004 (un sommet resté inégalé pendant 22 ans), ont chuté de 28 % en 2005 pour se chiffrer à 2 805. En revanche, les mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée ont affiché des hausses respectives de 8 et 23 %. Le fléchissement des mises en chantier de logements collectifs en 2005 est considéré comme légitime, et il ouvre la voie à une intensification de l'activité en 2006. Dans les mois précédant le début de 2005, certaines préoccupations avaient orienté à la baisse les prévisions pour l'année. Le nombre de logements achevés et non écoulés montait en flèche, alors que la proportion d'unités écoulées à l'achèvement s'amenuisait. Les stocks se sont donc accumulés pour atteindre en mai 2005 leur plus important volume des 21 dernières années (783 logements), tandis que le pourcentage d'habitations collectives écoulées à l'achèvement touchait son point le plus bas des quatre années précédentes (59 %). Depuis lors, toutefois, la tendance s'est renversée et la situation s'est améliorée. Fin décembre, il ne restait plus que 286 unités en stock; il s'agit du total le plus faible en près de trois ans. Pendant ce temps, le taux de logements écoulés à l'achèvement a retrouvé des niveaux plus élevés, soit une moyenne de 86 % au quatrième trimestre de 2005.

Le marché de la revente de Calgary établit des records remarquables

Après avoir enregistré des records en 2003 et en 2004, le marché de la revente de Calgary en a établi un nouveau au chapitre des ventes d'habitations en 2005. Au total, 31 567 transactions ont été conclues par l'intermédiaire de la chambre immobilière de Calgary, soit 19 % de plus qu'en 2004. Chaque mois en 2005, il y a eu des hausses en glissement annuel, dont la plus prononcée



Source : chambre immobilière de Calgary

s'est chiffrée à 31 %. Ce sont les ventes de logements en copropriété qui ont augmenté le plus fortement; leur nombre a grimpé de 26 % par rapport à 2004, atteignant 8 803, du jamais vu. Quant aux maisons individuelles, il s'en est vendu 22 764 en 2005, ce qui représente une progression de 17 % en regard de l'année précédente.

Au quatrième trimestre de 2005, le marché de la revente de Calgary a continué de se resserrer, confirmant ainsi l'avantage que détiennent les vendeurs. Le nombre total d'inscriptions courantes a évolué à la baisse toute l'année, de telle sorte qu'en décembre, il ne s'élevait plus qu'à 2 039, son plus bas niveau des huit dernières années. Même si la diminution tient sans doute en partie aux variations saisonnières, le nombre d'inscriptions courantes a néanmoins chuté de plus de moitié entre décembre 2004 et décembre 2005. Avec la grande pénurie d'inscriptions et la quantité inégalée de ventes, le rapport ventes-inscriptions courantes moyen est parvenu à un nouveau sommet de 89 % au quatrième trimestre de 2005. Résultat : les logements inscrits trouvent preneur en peu de temps, certains font l'objet d'offres multiples, et le prix de vente est parfois supérieur au prix d'inscription, d'où la flambée des prix.

En 2005, le prix de revente moyen à Calgary a bondi de 13 % – ce qui ne s'était pas vu depuis 1990 –, brisant ainsi tous les records pour se fixer à 250 789 $. Celui des maisons individuelles a monté en flèche; il a gagné 14 % et atteint 276 567 $. Quant au prix moyen des logements en copropriété, il s'est alourdi de 11 % et se situe maintenant à 184 127 $.

Le plein emploi freine l'expansion du marché du travail

En 2005, la RMR de Calgary a enregistré son plus bas taux d'augmentation de l'emploi depuis 1993. Il s'est créé au total 7 450 postes en 2005, un nombre largement audessous de la moyenne des dix années précédentes, qui s'élève à 19 500. Même si le ralentissement de la croissance de l'emploi est préoccupant, à noter qu'il ne résulte pas d'un affaiblissement du marché du travail, bien au contraire. En fait, Calgary continue d'être aux prises avec de graves pénuries de maind'œuvre, comme en témoignent le taux de chômage exceptionnellement bas et l'important taux de participation au sein de la population active. Au cours des trois derniers mois de 2005, le taux de chômage moyen à Calgary a été de 4,3 %, soit de presque deux points supérieur à la moyenne nationale. En outre, le taux de participation dans la région se classe encore parmi les plus hauts du pays, avec une moyenne de 74 % au quatrième trimestre. À titre de comparaison, la moyenne canadienne n'atteignait pas 67 %. Compte tenu des facteurs susmentionnés, seule une forte hausse du solde migratoire pourrait faire augmenter la population active. Si la migration nette s'intensifiait considérablement, la création d'emplois à Calgary serait beaucoup plus vigoureuse.

Comme la main-d'œuvre demeure obstinément rare, le nombre d'emplois à temps partiel à Calgary a diminué au bénéfice de l'emploi à temps complet. En 2005, 16 100 postes à plein temps ont été créés dans la RMR de Calgary, et 7 400 à temps partiel ont été sacrifiés. Le fait que l'emploi à plein temps progresse plus rapidement que l'emploi total confirme le dynamisme fébrile dont fait preuve le marché du travail à Calgary. Jamais auparavant la croissance de l'emploi à plein temps n'avait dépassé celle de l'emploi total dans une aussi large mesure. Les gains sont en majorité attribuables à ceux observés dans les secteurs suivants : extraction de gaz et de pétrole; services professionnels, scientifiques et techniques; services d'enseignement; soins de santé.

Tableau 1
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur Decembre 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	45	34	4	13	55	117	55	**
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	565	595	58	58	77	758	1 108	-31,59
CHESTERMERE LAKE	21	29	2	0	0	23	37	-37,84
COCHRANE	10	13	2	0	0	12	16	-25,00
CROSSFIELD	1	3	0	0	0	1	3	-66,67
IRRICANA	0	1	0	0	0	0	1	**
DM DE ROCKVIEW	14	33	0	0	0	14	39	-64,10
TOTAL	656	708	66	71	132	925	1 259	-26,53

Tableau 1b
RMR de Calgary
Logements mis en chantier, par secteur – cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	516	433	32	137	55	740	686	7,87
BEISEKER	0	2	0	0	0	0	2	**
VILLE DE CALGARY	7 493	6 982	836	984	2 729	12 042	12 194	-1,25
CHESTERMERE LAKE	336	320	52	34	0	422	488	-13,52
COCHRANE	65	121	10	0	21	96	197	-51,27
CROSSFIELD	13	20	6	0	0	19	22	-13,64
IRRICANA	4	6	2	0	0	6	18	-66,67
DM DE ROCKVIEW	292	349	50	0	0	342	401	-14,71
TOTAL	8 719	8 233	988	1 155	2 805	13 667	14 008	-2,43

** indique une variation de 100 % ou plus.

ACTUALITÉS HABITATION fournit un aperçu des résultats d'une enquête effectuée chaque mois par la SCHL sur les mises en chantier, les achèvements et le nombre de logements écoulés dans toutes les RMR canadiennes.

Pour obtenir de plus amples renseignements, veuillez communiquer avec Charles Fortin au service d'analyse de marché. Tél.: (403) 515-2902

Tableau 2
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — Decembre 2005

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	26	53	6	4	0	36	69	-47,83
BEISEKER	0	0	0	0	0	0	0	**
VILLE DE CALGARY	498	590	54	14	103	669	855	-21,75
CHESTERMERE LAKE	18	19	6	0	0	24	27	-11,11
COCHRANE	10	9	0	0	0	10	9	11,11
CROSSFIELD	0	1	0	0	0	0	1	**
IRRICANA	0	0	0	0	0	0	0	**
DM DE ROCKVIEW	22	35	0	0	0	22	39	-43,59
TOTAL	574	707	66	18	103	761	1 000	-23,90

Tableau 2b
RMR de Calgary
Logements achevés, par secteur — cumul annuel

Secteur	Log. individuels		Log. collectifs			Total		Var %
	2005	2004	Jumelés	En rangée	Appart	2005	2004	2005/2004
AIRDRIE	429	431	22	94	112	657	644	2,02
BEISEKER	1	2	0	0	0	1	6	-83,33
VILLE DE CALGARY	6 715	7 109	776	696	2 867	11 054	11 404	-3,07
CHESTERMERE LAKE	327	288	42	21	48	438	376	16,49
COCHRANE	102	92	6	17	50	175	161	8,70
CROSSFIELD	16	17	8	0	0	24	25	-4,00
IRRICANA	7	4	4	4	0	15	10	50,00
DM DE ROCKVIEW	380	348	66	4	0	450	388	15,98
TOTAL	7 977	8 291	924	836	3 077	12 814	13 014	-1,54

** indique une variation de 100 % ou plus.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité. ACTUALITÉS HABITATION est publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Toute reproduction, même partielle, de ce rapport est interdite sans l'autorisation préalable des auteurs et/ou de la Société.

© 2006 Tous droits réservés.

Tableau 3
RMR de Calgary
Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation

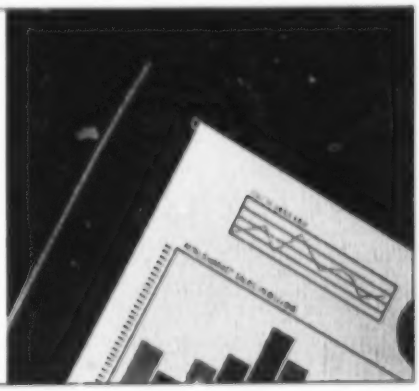
Activité	Logements pour propriétaires-occupants					Logements locatifs				
	En propriété absolue			En copropriété		D' init. priv.		Aidés		
	Logement[1]	Jumel[1]	En rangée	En rangée	Appart.	En rangée	Appart.	En rangée	Appart.	Total
Logements mis en chantier										
Decembre 2005	656	66	0	71	132	0	0	0	0	925
Decembre 2004	708	72	0	112	367	0	0	0	0	1 259
Cumul en 2005	8 719	988	18	1 137	2 780	0	4	0	21	13 667
Cumul en 2004	8 233	918	17	925	3 451	0	332	0	132	14 008
Logements en construction										
2005	4 205	706	22	935	4 133	0	5	0	21	10 027
2004	3 462	648	20	619	3 969	0	332	0	132	9 182
Logements achevés										
Decembre 2005	574	66	0	18	103	0	0	0	0	761
Decembre 2004	707	58	0	104	131	0	0	0	0	1 000
Cumul en 2005	7 977	924	17	797	2 606	22	471	0	0	12 814
Cumul en 2004	8 291	832	35	1 150	2 461	4	241	0	0	13 014
Logements achevés et non écoulés										
2005	564	131	0	34	66	0	55	0	0	850
2004	706	193	0	112	178	0	122	0	0	1 311
Offre totale[2]										
2005	4 769	837	22	969	4 199	0	60	0	21	10 877
2004	4 168	841	20	731	4 147	0	454	0	132	10 493
Logements écoulés										
Decembre 2005	624	77	0	23	140	0	21	0	0	885
Decembre 2004	747	59	0	103	120	0	3	0	0	1 032
Cumul en 2005	8 119	986	11	875	2 718	22	490	0	0	13 221
Cumul en 2004	8 304	761	35	1 144	2 480	9	192	0	0	12 925
Moyenne trimestrielle	690	75	1	58	208	5	57	0	0	1 094
Moyenne annuelle	677	82	1	73	227	2	41	0	0	1 103

1 Peut inclure des logements destinés au marché des copropriétés.
2 Somme des logements en construction, et des logements achevés et inoccupés.

TENEZ-VOUS AU COURANT DE L'ÉTAT DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est la meilleure source d'analyse et d'information sur le marché canadien de l'habitation. Il vous offre toute l'information dont vous avez besoin pour planifier vos activités avec assurance et pour prendre des décisions éclairées. Notre connaissance du marché local du logement s'appuie sur des enquêtes détaillées ainsi que sur un réseau étendu de collecte de renseignements sur le marché. Quelle que soit l'information dont vous avez besoin, nous fournissons des statistiques, des analyses et des prévisions fiables.

Pour en connaître davantage sur notre gamme de produits et nos services de données personnalisées, appelez au 1 (877) 722-2642



64169 2006-M01